Memoria General

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

GINES

Mayo 2013

1. INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

1.1. CARÁCTER DEL DOCUMENTO DE PLAN GENERAL 1
1.2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE PLAN GENERAL 1
1.3. MARCO LEGAL DEL PLAN GENERAL. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO 2

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

2.1. MEDIO FÍSICO 8
2.1.1. Topografía 9
2.1.2. Hidrología 9
2.1.3. Paisaje 9
2.1.4. Usos del suelo 9

2.2. MEDIO SOCIOECONÓMICO..... 10
2.2.1. Población..... 10
2.2.2. Las actividades 11
2.2.3. El empleo..... 12

2.3. MEDIO URBANÍSTICO 12
2.3.1. Ámbito metropolitano 12
2.3.2. Ámbito municipal 13
2.3.3. Municipios Limítrofes..... 15

2.4. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL. ESTUDIO SOBRE LA VIVIENDA 16
2.4.1. Casco antiguo 16
2.4.2. Área de densidad media 17
2.4.3. Área de densidad baja 18
2.4.4. Edificación en altura 19
2.4.5. Ciudad Jardín 19
2.4.6. Suelo Industrial 19
2.4.7. Estudio sobre la vivienda 20

2.5. DOTACIONES: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS 21
2.5.1. Espacios libres 21

2.5.2. Equipamientos 24
2.5.2.1. Centros Docentes 24
2.5.2.2. Otros equipamientos..... 24

2.6. TRÁFICO Y MOVILIDAD 26

2.7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS 31
2.7.1. Abastecimiento de agua 31
2.7.2. Saneamiento 32
2.7.3. Energía eléctrica 32
2.7.4. Gas 34

2.8. VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA 35
2.8.1. Medio físico 35
2.8.2. Medio socioeconómico 35
2.8.3. Medio urbanístico 36

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO, MODELO DE ASENTAMIENTO 68

3.2. LA RED DE SISTEMAS GENERALES 73

3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS SOBRE EL MISMO. LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO. 74

3.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE Y DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS 80

3.5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODULACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL 82

3.6. CUADRO RESUMEN DE CLASES Y CATEGORIAS DE SUELOS..... 84

3.7. EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y SU APROVECHAMIENTO MEDIO 84

3.8. DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS..... 87
3.8.1. Crecimientos de suelos 87
3.8.2. Crecimientos del número de viviendas..... 88
3.8.3. Desglose del crecimiento del número de viviendas por actuaciones en suelo urbano y en suelo urbanizable ordenado y sectorizado 89
3.8.4. Las Áreas de Planeamiento Incorporado 89

3.9. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN EN EL SUELO DE SISTEMA GENERAL 92

3.10. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO HISTÓRICO 92

ANEXO I: ESTUDIO COMPLEMENTARIO DE SUELO Y VIVIENDA 93

1. INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

1.1. CARÁCTER DEL DOCUMENTO DE PLAN GENERAL

En el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento queda regulado el sentido y el carácter del Documento de Plan General, su razón de ser y sus objetivos, una vez estudiadas las alegaciones presentadas durante la exposición al público.

De este modo se determina:

"El Organismo o Corporación encargado de la formulación del Plan, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan".

Resumiendo, es este Documento de Plan General un documento más finalizado y específico. Con este paso dentro del proceso de redacción del PGOU, en el que ya se han tenido en cuenta las alegaciones y alternativas propuestas, se redacta un documento más desarrollado. Con todo este proceso se pretende llega a un planeamiento que refleja con la mayor exactitud posible la realidad existente y propone soluciones a los problemas detectados.

1.2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE PLAN GENERAL

El contenido de este Documento de Plan General es el siguiente:

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

A. MEMORIA GENERAL
   1. Introducción, criterios y objetivos generales
   2. Información, análisis y diagnóstico
   3. Descripción y justificación de la ordenación propuesta
   4. Marco participativo. Resultados de los procesos de participación pública

B. PLANOS
   1. Planos de información
   2. Planos de ordenación

C. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS
   1. Normas Urbanísticas Generales
   2. Disposiciones particulares para cada clase de suelo
   3. Fichas de ámbitos de planeamiento y/o de gestión

D. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

E. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

F. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1.3. MARCO LEGAL DEL PLAN GENERAL. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

El planeamiento general vigente en el municipio de Gines lo compone el "Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación parcial de la Revisión de las Normas Subsidiarias del municipio a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el día 28 de abril de 2.010 y publicado en el B.O.P. número 200, de 30 de agosto del mismo año, el cual adapta la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Sevilla, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, con fecha de 7 de marzo de 1996 y las modificaciones puntuales aprobadas definitivamente con posterioridad a esa fecha.

Las modificaciones eventuales han sido numerosas y de distinta entidad, afectando, en unos casos, a la delimitación de sistemas generales y a la clasificación del suelo, creando nuevas bolsas de suelo urbanizable, y en otros, a actuaciones de carácter más puntual y dentro del suelo urbano, consistentes en la alteración de algunas determinaciones de la vigente Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, tras advertirse, en el tiempo transcurrido desde la aprobación de dicha Revisión del Planeamiento General, distintas circunstancias que no aparecen debidamente recogidas en el documento. Las modificaciones se han efectuado sin que supongan la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general del territorio, lo que habría requerido de una nueva revisión del planeamiento.

Estas modificaciones han sido, entre otras:

- Modificaciones Puntuales a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gines, aprobadas definitivamente el día 5 de octubre de 1.998.
- Modificación Puntual para aumentar la protección de la Hacienda del Santo Ángel, aprobada definitivamente el 21 de julio de 2.000.
- Once Modificaciones Puntuales, aprobadas definitivamente el 28 de septiembre de 2.000.
- Modificación Puntual "Villanueva Sur", aprobada definitivamente el 26 de junio de 2.001.
- Modificación Puntual para la inclusión de la Hacienda Santo Ángel como Sistema General, aprobada definitivamente el 8 de febrero de 2.002.
- Modificación Puntual "Santa Rosalía y la Alcoyana Chica", aprobada definitivamente el 21

de marzo de 2.002.

- Modificación Puntual "Las Brisas", aprobada definitivamente el 22 de marzo de 2.002.
- Modificación Puntual "La Cerca del Pino I", aprobada definitivamente el 22 de marzo de 2.002.
- Siete Modificaciones Puntuales a la Revisión de las Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente el 25 de abril de 2.002.
- Modificación Puntual referente a las unidades de ejecución por Estudios de Detalle nº 18, 16 y 8, aprobada definitivamente el 14 de octubre de 2.002.
- Modificación Puntual inclusión de la Hacienda Torregines en el Catálogo de Bienes Protegidos, aprobada definitivamente el 30 de diciembre de 2.002.
- Modificación Puntual relativa al Polígono Servialsa y calles Venta de la Marquesa y Romero Murube, aprobada definitivamente el 30 de diciembre de 2.002.
- Modificación Puntual "Cambio de usos en límite de suelo urbano con término municipal de Valencina de la Concepción y carretera SE-517, aprobada definitivamente el 25 de mayo de 2.003.
- Modificación Puntual referente a la inclusión del uso de hospedaje en Avda. de Europa y tratamiento de medianeras en obras de demolición, aprobada definitivamente el 26 de septiembre de 2.003.
- Modificación Puntual referente a la U.E. nº 11 "Calle Fray Ramón de Gines", aprobada definitivamente el 22 de octubre de 2.003.
- Modificación Puntual "Calificación de Equipamiento deportivo privado e inclusión de uso aparcamiento-garaje en categorías B) y C) en calle Sor Ángela de la Cruz", aprobada definitivamente el 27 de noviembre de 2.003.
- Modificación referente a la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable para uso residencial para V.P.O. "Biedma-La Encina" aprobado definitivamente el 27 de julio de 2004.
- Modificación referente a la U.E. Nº 12 "Marqués de Torrenueva", aprobada definitivamente el 9 de diciembre de 2004.
- Modificación referente a la U.E. nº 4 "C/Guadalquivir", aprobada definitivamente el 9 de diciembre de 2004.
- Modificación referente a la U.E. nº 5 "El Barradillo", aprobada definitivamente el 11 de febrero de 2005.
- Modificación referente a la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable para uso terciario "La Cerca del Pino II", aprobada definitivamente el 10 de junio de 2005.

Dado el número y alcance de las modificaciones efectuadas, resulta necesario redactar que recoja e integre la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y

Modificaciones Puntuales de la misma, aprobadas definitivamente, entre otras cosas. Dicho trabajo resulta preceptivo, en virtud de lo expuesto en el art. 38.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Sin perjuicio de las razones legales expuestas, hay que tener en cuenta que el incremento de la población, el movimiento de sus habitantes hacia la capital, el aumento de la demanda inmobiliaria y la protección medioambiental, hacen precisa una redacción ordenada del planeamiento, que pretende encontrar su apoyo en el Plan General de Ordenación Urbana.

El Ayuntamiento de Gines debe revisar su programa de actuación contenido en las Normas Subsidiarias del Planeamiento, debido fundamentalmente a las modificaciones legislativas de los últimos tiempos, debiéndose adoptar las medidas necesarias para la plena virtualidad del sistema urbanístico establecido en la legislación.

Aprovechando la necesidad de cumplimiento de estas obligaciones legislativas, el municipio de Gines pretende dar un nuevo impulso en materia urbanística a la localidad, dotando de mayor dinamismo la gestión en materia urbana.

No sólo la necesidad de adaptación a la nueva legislación es el motor impulsor de esta revisión, otras circunstancias, como las modificaciones en el modelo territorial, las nuevas circunstancias del mercado, así como la implantación de actividades sobrevenidas, hacían del modelo anterior un instrumento inadecuado a la realidad existente. Además, la potenciación del hecho metropolitano ha supuesto una modificación del modelo territorial de la zona.

Por otro lado, es preciso afrontar la mejora de problemas básicos que se han visto agudizados en los últimos años. La integración ordenada del incremento poblacional, las comunicaciones del municipio con el resto de municipios y la capital, los transportes colectivos, así como la conjugación de todos ellos con el principio fundamental de un desarrollo sostenible.
Es necesario por tanto sustituir las Normas por un Plan General de Ordenación Urbana, dejando patente que hay que abordar unas realidades que no estaban previstas en el planeamiento anterior, incrementando infraestructuras, equipamientos, servicios... en definitiva ofrecer un nuevo enfoque del municipio más acorde a las necesidades actuales.

El fin último del PGOU consiste en plasmar en la realidad física las propuestas y actividades planeadas en el mismo, mediante los instrumentos propios de la actividad. Estas actuaciones deben conllevar necesariamente la utilidad práctica de los planteamientos teóricos presentados,

respondiendo a las carencias del municipio y, previendo las necesidades futuras, dando respuesta a las necesidades de una población que se encuentra en expansión, dotándola de todos los servicios propios de una localidad moderna.
El planeamiento del municipio debe satisfacer de las necesidades que plantea su población. Por ello, el Plan debe erigirse como un instrumento flexible, ágil y eficaz, que permita la adecuada conjugación entre la realidad existente y sus carencias y las directrices consagradas en el Plan. Por ello, el Plan no puede constituirse como un instrumento rígido que obstaculice el desarrollo local, sino como un elemento vertebrador de una ciudad más humana y sostenible.

Como consecuencia de ello, debe existir un equilibrio entre la lógica del planeamiento, que observe la proporcionalidad de usos en los distintos tipos de suelo, conservando la tipología e identidad del territorio. Atender a la necesidad de los distintos sectores representativos del municipio, dotando a las diferentes áreas de aquellos servicios que le son precisos, considerando las carencias de los sectores y conformando un modelo igualitario entre las zonas, sin desatender las peculiaridades de cada una de ellas, intentando la mejora de la ciudad existente, en cumplimiento claro y manifiesto de uno de los objetivos de la LOUA, pues habida cuenta de que el urbanismo del siglo XXI tiene, como principal reto, atender a la conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente, frente a la imperiosa demanda de más suelo para urbanizar que ha sido su rasgo más característico a lo largo del siglo XX.

Por último, y no por ello menos importante, no podemos obviar la vertiente estética que todo planeamiento debe considerar, ofreciendo un paisaje que no rompa el equilibrio visual de la zona, que en ocasiones se ha visto alterado por una planificación inadecuada, cuidando las zonas verdes, promoviendo la creación de espacios públicos y definiendo un paisaje urbano. Todo ello es preciso para hacer de la ciudad, además de un espacio funcional, un espacio cómodo y habitable. Esto se ha de concretar en un modelo de Plan que atienda a la generalidad de los ciudadanos y sus necesidades, encontrando éstos un espacio donde desarrollar su vida cotidiana.

En la de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía encontramos el apoyo fundamental con el que diseñar los ejes del nuevo Plan, siendo preciso para ello acomodar aquellas Normas Subsidiarias del Planeamiento a esta Ley, atendiendo a las prescripciones recogidas en su articulado.

Además, en estos años se ha venido aprobando legislación sectorial (Ley de Aguas, la Ley de Ordenación del Territorio, la Ley de Protección Ambiental etc), que incide directamente en el planeamiento. De ahí se deriva la imperiosa necesidad de la sustitución de las Normas Subsidiarias por un PGOU para una adecuada adaptación de esta legislación a la actividad urbanística. Toda

esta nueva normativa sectorial que precisa una adecuada incardinación en el Plan, (atendiendo a los mecanismos propios de aplicación del Derecho), se hace más operativa si es plasmándola en un nuevo documento que recoja y haga suyos los cambios operados y que tienen incidencia en la materia.

De estos problemas planteados y otras circunstancias que operan en la realidad, proviene la necesidad de la redacción de un Plan de Ordenación Urbanística en este municipio. Ello se hace preciso para una adecuada gestión urbanística en la zona, ampliándose las posibilidades de la misma y fomentando un desarrollo sostenible evitando así la degradación de la localidad.

2. INFORMACIÓN, ANALISIS Y DIAGNÓSTICO

Se ha considerado fundamental en la redacción del Documento de Plan General, la fase de Información y Diagnóstico, pues de ella ha derivado la ordenación propuesta para el municipio. No ha consistido, pues, en una mera recopilación de datos para plasmarla en un documento, sino que ha servido como base fundamental en la toma de decisiones en la redacción del nuevo planeamiento mediante un análisis exhaustivo de los mismos.

Se han determinado tres aspectos básicos a considerar en el análisis previo a la ordenación del territorio:

- la información como base documental para el análisis de posibilidades y oportunidades reales.
- los condicionantes técnicos en cuanto a usos del suelo se refiere.
- las redes de tráfico como soporte clave de las comunicaciones y los desarrollos urbanísticos.

Además, habrá que diferenciar los componentes estáticos de la ciudad (climatología, geología, hidrología, paisaje, patrimonio...) de los dinámicos (población, empleo, cultura, sociedad...). Los primeros constituyen la base invariable de la ciudad, mientras que los segundos permiten prever la evolución de la misma.

De todas estas variables se han considerado fundamentales para un correcto desarrollo de la ciudad futura:

- la estructura demográfica del municipio y su proyección.
- las redes de infraestructuras y transportes.
- los equipamientos: distribución y cantidad.
- la actividad económica y su proyección.

Mediante el análisis de todos estos datos se han determinado las necesidades del municipio y la problemática detectada. La ordenación resultante de todo este proceso, incluida en este documento, propone las soluciones correspondientes, prevaleciendo siempre el interés general en todas las decisiones.

La representación de toda esta información también en documentación gráfica ha ayudado al análisis, sintetizando los datos y facilitando su visualización, contribuyendo a:

- el análisis estructural
- el análisis urbanístico
- el análisis funcional
- el análisis morfológico

Una vez analizados todos los datos de la fase de información y diagnóstico se ha llegado al planteamiento de una serie de conclusiones acerca de las debilidades y posibilidades del territorio que han servido de base a la posterior propuesta de ordenación del municipio. Para facilitar la lectura de estas conclusiones se han determinado tres grupos principales:

- medio físico
- medio socioeconómico
- medio urbanístico

Por último, y no por ello menos importante, destacar como punto fundamental a la hora de abordar la propuesta de ordenación del municipio su limitado término y la posibilidad de que se agote con esta revisión, lo que ha obligado a realizar un trabajo muy meticuloso y exhaustivo, ya que las posteriores revisiones quedarán reducidas a las de carácter local.

2.1. MEDIO FÍSICO

El medio físico condiciona en gran medida el planeamiento propuesto, ya que interviene, en muchos casos, de manera decisiva en la estructura orgánica del territorio (trazado del viario, disposición de las infraestructuras...), si bien esta influencia está ya muy limitada, dado el poco suelo que queda por ordenar.

El término del municipio de Gines es de los más reducidos de la comarca: tan sólo 2,91 km^2 (291 Hat) y se encuentra urbanizado en un alto porcentaje, 68 %, considerando el suelo urbano delimitado en el planeamiento vigente, 195,2 Ha (si consideráramos el suelo urbanizable, prácticamente agotado en la actualidad, llegaríamos al 83 %). No presenta elementos reseñables a proteger, a parte de los reflejados en el planeamiento vigente, y, aunque se encuentra inmerso en la aglomeración urbana de Sevilla, presenta pocas cargas metropolitanas, dado su reducido tamaño y la imposibilidad de aportar infraestructuras a nivel general. A pesar de ello, se ha intentado, en la medida de lo posible, colaborar con los municipios vecinos para resolver problemas comunes.

El término de Gines presenta una forma totalmente irregular, teniendo una longitud máxima, en dirección Norte-Sur, de 2,18 km, y 2,09 km en dirección Este-Oeste.
Limita al Norte con el término de Valencina de la Concepción, al Este con el de Castilleja de la Cuesta, al Sur con el de Bormujos y al Oeste con el de Espartinas.

2.1.1. Topografía

La topografía del término es sensiblemente ondulada, presentando sus mayores alturas en la zona de la Iglesia (casco antiguo), el área del Majuelo (zona Noreste y la zona de Guadaljarafe (Sur). Entre estas lomas aparecen dos vaguadas que constituyen los puntos más bajos del municipio: al Oeste, el canal de aguas, que no es más que la cuenca del Sequillo, arroyo que cruza el término en dirección Norte-Sur, y al Sur, el trazado de la carretera nacional N-431.

2.1.2. Hidrología

El único arroyo que cruza el término es el Sequillo, mencionado anteriormente. Este arroyo recoge las aguas de la parte Oeste del pueblo, ya que constituye la parte más baja en esa zona, y hasta que se terminó de encauzar hace pocos años, anegaba las zonas aledañas en época de lluvias. En la actualidad recoge todas las aguas residuales del municipio. Destacar, además, la zona conocida como El Prado, al Norte del término, que en el pasado fue una zona pantanosa y tiene hoy en día unos índices de humedad superiores al resto del pueblo, presentando algunos problemas para recoger todas las aguas en períodos de precipitaciones abundantes, a pesar del encauzamiento del arroyo del Sequillo.

En cuanto a la red subterránea, señalar que pertenece al acuífero 05.50 "Aljarafe", encontrándose en la actualidad sobreexplotada, por lo que las concesiones se encuentran suspendidas, no permitiéndose la excavación de ningún pozo en el municipio.

2.1.3. Paisaje

El término de Gines se caracteriza por ser un paisaje esencialmente urbano, producto de la intervención humana. Posee una extensión de 2,91 km^2 de los cuales el 80,35 % se encuentra construido o en construcción, dedicándose el resto del terreno a la actividad agrícola, principalmente al cultivo de olivos y algunos cereales. Sin embargo, a medida que ha ido creciendo el municipio y el mercado ha traído la elevación de los precios del suelo, se ha producido un abandono progresivo de la actividad agrícola, con el consiguiente cambio de la imagen rural o agrícola por una imagen urbana.

2.1.4. Usos del suelo

Como se ha dicho en el punto anterior, la mayor parte del término se encuentra construida o en construcción, siendo el uso predominante del suelo el residencial. De lo poco que queda de agrícola casi todo se encuentra en estado de subexplotación o abandono. Esto se debe al importante desarrollo urbano experimentado por el municipio en los diez últimos años, lo que ha motivado una creciente importancia de los usos urbanos frente a los agrícolas, con el consiguiente

aumento del valor del suelo. Dichos usos urbanos van del residencial a los de terciario o equipamientos. El uso industrial puro aparece de manera testimonial, Hay que destacar la aparición de una zona industrial enfocada al uso terciario al Sur del municipio que verá ampliada su superficie en los próximos años (polígono industrial Servialsa, La Cerca del Pino I y II).

2.2. MEDIO SOCIOECONÓMICO

El análisis socioeconómico del municipio y su proyección futura proporcionan un punto de vista fundamental en la redacción del planeamiento, pues permiten prever la dirección que tomará el crecimiento de Gines en los años venideros. Habrá que tener en cuenta también el entorno cercano y el papel de Gines en el ámbito del área metropolitana, considerando factores tales como la población, las actividades y el empleo.

2.2.1. La población

La evolución de la población de Gines en los últimos treinta años ha experimentado un cambio importante, habiéndose incrementado el ritmo de crecimiento a partir de los años setenta. Este crecimiento fue espectacular en la década de los noventa, cuando prácticamente se duplicó la población, pasando de los 6.000 a los 10.000 habitantes.

La razón principal de este crecimiento ha sido la elección de Gines -y de otros pueblos del Aljarafe- por parte de muchas familias de Sevilla como lugar de residencia por su mayor calidad de vida. La cercanía a la capital ha supuesto un atractivo más, dado que la mayoría de estas personas trabaja allí. A todo ello ha contribuido también el aumento de la actividad empresarial experimentado en la zona del Aljarafe en los últimos años.

Sin embargo, este incremento poblacional de toda la comarca no se ha traducido en una mejora paralela de las infraestructuras, lo que está suponiendo un perjuicio en la calidad de vida.

En cuanto a la población en sí, destacar que se está produciendo una regresión en la natalidad. Sin embargo, es de prever que esta situación dé un vuelco, dado que la mayoría de los nuevos residentes tiene edades comprendidas entre los 20 y los 35 años. El tramo de los 40 a los 55 años es alto, debido a que el aumento demográfico del municipio es un fenómeno que se viene produciendo en los últimos diez años, principalmente. La población es, por tanto, estacionaria con una creciente igualdad entre las generaciones jóvenes y adultas, habiéndose reducido en gran medida la población de más de 60 años.

Un dato importante y clarificador de la situación del municipio es la densidad de población. En

2010, con 13.784 habitantes y un término de 2,91 km² de extensión, la densidad de población de Gines es de 4.737 hab/km² aproximadamente, muy por encima de la media existente en el Aljarafe (236,98 hab/km²), lo que constituye un reflejo del proceso de metropolitanización de Sevilla y da idea del impacto que esta concentración de población puede causar en el territorio.

En Gines, el aumento de la población se verá afectado a corto plazo por lo limitado del término municipal, que agotará prácticamente su capacidad de crecimiento con el nuevo planeamiento.

2.2.2. Las actividades

Hasta mediados del siglo XVII, las principales actividades en el municipio eran las relativas al cultivo de la vid y sus productos derivados. Posteriormente cobró importancia el cultivo del trigo y la cebada. El relevo lo tomó el cultivo del olivo, cuya importancia en la actividad del pueblo fue fundamental hasta finales del siglo XX, lo que se vio plasmado en la instalación de varias industrias aceituneras en el municipio -"La española", "Villamarín"- que dio trabajo a muchos habitantes.

El proceso de metropolitanización que se está produciendo en Sevilla ha hecho que las poblaciones afectadas vayan perdiendo toda actividad agrícola, pues están apareciendo actividades más lucrativas que mejoran, además, la calidad de vida. El municipio de Gines está siendo afectado por este proceso, por lo que las actividades que se desarrollan en él han sufrido cambios sustanciales. Actualmente, los sectores de actividad más representativos son el de la construcción, el inmobiliario, el comercial, el industrial alimentario y la hostelería.

Estas nuevas actividades se distribuyen, en general, de manera dispersa en el municipio, si bien, en los últimos años se está produciendo una concentración de la actividad industrial de carácter terciario en el Suroeste del término, fomentada desde el Ayuntamiento. En este sentido, el polígono industrial Servialsa lleva funcionando ya varios años con todo éxito en esa zona, y se está gestando la construcción de un nuevo parque empresarial junto con los municipios de Espartinas y Bormujos llamado PETALO (Parque Empresarial y Tecnológico del Aljarafe, El Loreto) para el que se ha firmado un Documento de Coordinación Intermunicipal que atraerá nuevas actividades al municipio. En lo que a Gines respecta en cuanto a este nuevo parque, se ha ejecutado ya la urbanización de una zona, con Planes Parciales aprobados, llamada "La Cerca del Pino I" y "La Cerca del Pino II". La otra zona afectada por el PETALO está pendiente de revisión en el nuevo Planeamiento. De todo esto se deduce que se está creando un gran foco de actividad empresarial en el punto de encuentro entre los tres municipios, lo que generará empleo y, por lo tanto, riqueza. El éxito de estas actuaciones dependerá, en gran medida, de que se vean acompañadas por la correspondiente mejora en las infraestructuras.

2.2.3. El empleo

Tradicionalmente, al igual que otros pueblos del Aljarafe, Gines ha sido un pueblo cuya economía se basaba en la agricultura y en las actividades relacionadas con la misma (comercio, envasado...). En la actualidad, como se ha comentado anteriormente, los sectores de más actividad son el de la construcción, el inmobiliario, el comercial y el de la industria alimentaria. La aparición de nuevas actividades económicas en el municipio y el fomento por parte del Ayuntamiento del parque empresarial en la zona Suroeste del mismo han revitalizado el empleo local, aunque no han conseguido cubrir totalmente la demanda en el pueblo.

2.3. MEDIO URBANÍSTICO

2.3.1. Ámbito metropolitano

Una vez analizado el documento de Objetivos del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) se concluye lo siguiente:

- Gines limita con la Zona Central del Aljarafe, formada por Bormujos, Mairena del Aljarafe, San Juan de Aznalfarache y Tomares. Según el POTAUS, este área reúne condiciones urbanísticas, peso poblacional, nivel de infraestructuras , accesibilidad y posición relativa en la comarca que la capacitan para asumir funciones de rango metropolitano. Aunque esto libera a Gines de posibles cargas a nivel metropolitano, influirá en el planeamiento y habrá que considerarlo en su redacción.

- Se propone la mejora de la accesibilidad desde las zonas Norte y Sur del Aljarafe a la zona central del sector, para lo que se prevé la mejora de la carretera Gines-Valencina (SE-517) y de la Gines-Bormujos (SE-625). Además, plantea una nueva conexión entre Castilleja de la Cuesta y Valencina de la Concepción, variante de la N-431 por Gines (ya contemplado en las Normas Subsidiarias de 1996).

- Propone conexiones mediante carril-bici entre los municipios del sector Aljarafe y de estos con Sevilla.

- Si bien no incluye a Gines dentro del Sistema Verde Metropolitano,

- Contempla el establecimiento de un parque empresarial entre Bormujos, Espartinas y Gines. En el término de Gines ya se han comenzado las obras de urbanización del mismo.

2.3.2. Ámbito municipal

Como todo lugar del mundo, Gines esconde una historia bajo las lomas de su dominio. Seguramente, Gines nació como un asentamiento prehistórico de unas gentes que buscaban la fertilidad de la tierra y un clima y un lugar apropiado para el desarrollo de una vida tranquila. Ciertamente, el foco original de crecimiento urbano de Gines viene a situarse (según restos existentes) en lo que hoy se conoce como la "Hacienda del Santo Ángel" (ubicada sobre uno de los puntos más altos del término municipal). En cierto modo, el desarrollo económico del pueblo, y con ello la consolidación de este asentamiento urbano, debió estar muy relacionado con el desarrollo del Estado Tartésico y con los intercambios establecidos a través del Guadalquivir con otros pueblos más avanzados, como los fenicios, y quizá también sufriría, como todo el Aljarafe, el expolio de las hordas cartaginesas.

Con la conquista y colonización romana llegaron siglos de paz y desarrollo, dando lugar a un aumento de la población y a una intensificación de su explotación agrícola ligada al florecimiento de Itálica e Híspalis. Aparece ya un primer indicio más claro de formación de una pequeña villa comandada por algún licenciado romano. Por entonces se conocía esa villa como Abgena.

El caserío debió estar situado en la parte más alta de Gines (en la zona antes descrita), y estaría formado por la vivienda del colono y la de los hombres que trabajaran sus tierras (siguiendo un esquema típico de *villa romana*). Con el tiempo, y al crecer la población, se irían agregando más viviendas alrededor del caserío principal. Posiblemente, parte de los vinos y aceites que partían para Roma eran de origen ginense, ya que de siempre contó Gines con una arraigada tradición vinícola y olivarera.

Con todo esto, Gines siguió su evolución histórica pasando por el dominio de visigodos, la conquista musulmana y la reconquista cristiana, influyendo todo ello en sus costumbres, su agricultura, su morfología urbana,...

Así, se puede decir que gran parte de lo que hoy conocemos como el Casco Antiguo de Gines se conforma en la Edad Media en torno a haciendas vinculadas a la transformación de los productos agrícolas de la comarca, sobre todo del aceite de sus olivares, aunque también en Gines existían importantes higuerales y cultivos de vid (se producía un 10% del vivo del Aljarafe). Hoy día se conservan aún las haciendas del Santo Ángel y de la Concepción.

En siglos posteriores se consolidaría el resto del actual casco histórico y su trazado viario, con los ineludibles cambios de alineación, trazados de nuevas calles, modificaciones e incorporaciones tipológicas, etc., que ocurren siempre en el devenir de los asentamientos humanos.

En el pasado siglo se constata que la evolución de nuestro pueblo y el crecimiento de su población ha sido exponencial y, sobre todo en estas últimas décadas, imprevisible. Comienza aquí esa etapa de transformación de Gines en una "ciudad dormitorio" y en un intento de

conformación como gran ciudad jardín: desde el inicio del presente siglo ha surgido ya la apetencia de disponer de chalés de recreo a pie de la travesía urbana de la carretera nacional por parte de familias establecidas en la capital.
A partir de 1950, año en el que ya aparecen consolidados ambos márgenes, y sobre todo a partir de 1960, surgen urbanizaciones conformadas por viviendas unifamiliares aisladas tipo chalet en los terrenos traseros a dichos márgenes de la carretera nacional, y actuaciones de edificación en las áreas de extensión y crecimiento del casco antiguo, que se asentaron sobre la carretera local SE-517 ("carretera de Valencina"), atravesándola, saltando al otro margen y conformando manzanas de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas.

Asimismo, el desarrollo del área metropolitana de Sevilla durante este tiempo ha sido muy importante. Del mismo modo, puede observarse cómo se han desarrollado las redes de comunicación, y que existen municipios, como Gines y Castilleja de la Cuesta, que ya en 1988 confundían sus áreas urbanas (fenómeno de conurbación). Veamos brevemente el proceso de expansión urbanística del Área Metropolitana de Sevilla:

- Evolución del Área Metropolitana de Sevilla. 1.930: en estas fechas se distingue un sistema de núcleos urbanos bien diferenciados y se observan claramente las escasas vías de comunicación con la capital.

- Evolución del Área Metropolitana de Sevilla. 1.956: ya a mediados de los cincuenta, se produce una clara expansión de la capital hacia el este y el sur, al mismo tiempo que aparece un sistema viario más completo. Igualmente, Gines experimenta un crecimiento hacia el oeste.

- Evolución del Área Metropolitana de Sevilla. 1.988: por último, casi a finales de los ochenta, la dilatación de las áreas urbanas es muy avanzada, habiendo experimentado Gines un crecimiento hacia el norte y el este. Se denota ya una auténtica red arterial de comunicaciones, necesaria para una correcta conexión de los abundantes y extensos núcleos urbanos.

Así, hasta el día de hoy, el desarrollo urbanístico de Gines ha seguido una evolución paralela a la de la capital de provincia, quedando incluido en los últimos años dentro de lo que se ha denominado Área Metropolitana de Sevilla.

2.3.3. Municipios Limítrofes

El municipio de Gines, se encuentra enmarcado entre los términos de Valencina de la Concepción al norte, Castilleja de la Cuesta al este, Bormujos al sur y Espartinas al suroeste.

El desarrollo urbanístico de los diferentes municipios, vienen claramente diferenciados en su proceso histórico, existiendo sin embargo una mayor continuidad en la trama urbana entre Gines y Castilleja, que por su proximidad a Sevilla capital y al atravesar sus términos la carretera nacional, Sevilla-Huelva, han ido creciendo en torno a ésta, llegando a confluir sus núcleos urbanizados, con lo que el límite entre ambos municipios, tiene el carácter de viales de una trama urbana, que visualmente no ayuda a la diferenciación de ambos términos.

El planeamiento de Castilleja de la Cuesta en la zona de afección más al norte del término, se encuentra en proceso urbanizador, por lo que Gines se conurbará con su trama urbana existente en su futura conexión, en un futuro.

El límite del término de Gines con Bormujos, en su mayor longitud, la más al este, está partido por la autovía A-49, lo que supone una barrera física lo suficientemente potente, para que la trama urbana se haya desarrollado en ambos casos sin maclarse. En la parte más al suroeste confluyen los términos de Gines, Bormujos y Espartinas, lugar en el que el Plan en redacción clasifica el suelo como urbanizable de uso terciario, adaptado al Documento de Coordinación Intermunicipal, que fue pactado entre los términos afectados.

El límite con el término de Espartinas, se identifica por un camino de seis metros de anchura, que diferencia en su eje los dos municipios. El Plan General de Espartinas, se ha creado un vial de cierta entidad que sirviendo de penetración al suelo lindante en su desarrollo, viene a enlazar con la red viaria al norte, que Valencina de la Concepción propone, desahogando asimismo esta margen del término de Gines.

El límite con el término de Valencina de la Concepción, es atravesado perpendicularmente por la carretera que une ambos municipios, existiendo en su margen derecha actuaciones urbanísticas, continuas en un tramo importante de la misma. El Plan General de Valencina de la Concepción, propone un vial de primer orden en sentido paralelo al límite de los términos, al cual irán a enlazar tanto el nuevo vial límite entre Espartinas y Gines, la SE-617, la futura trama urbana del suelo urbanizable que propone el Plan, y el vial limítrofe entre los municipios de Gines y Castilleja de la Cuesta.

Las conclusiones por tanto del análisis del futuro desarrollo urbano entre Gines y los términos municipales colindantes, vienen a demostrar la coherencia del Plan, habida cuenta de que es posible crear un cinturón circulatorio en torno al mismo, debido a la coordinación existente en los diferentes planeamientos en desarrollo, y la conexión con las tramas urbanas de suelos consolidados existentes.

2.4. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL. ESTUDIO SOBRE LA VIVIENDA

2.4.1. CASCO ANTIGUO

Esta zona engloba al completo el casco antiguo del municipio, siendo el resultado del crecimiento histórico del mismo con las dificultades que para nuestro análisis esto conlleva. En este sentido es necesaria una especial sensibilidad en las intervenciones que se planteen en la zona, sopesando los condicionantes especiales que ésta posee.

Las edificaciones son muy variadas ya que se recoge desde la vivienda unifamiliar adosada y aislada, a la plurifamiliar. Son condicionantes de la infraestructura urbana los edificios públicos (colegio, biblioteca, edificios consistoriales) y en el presente análisis se ha pretendido prever las posibles afecciones de las intervenciones que se plantean en el presente documento.

La zona se encuentra en continua situación de reparación y mejora, siendo esta circunstancia una oportunidad para la reparación de las problemáticas en los pavimentos y acerados. El problema más grave y de más difícil solución es el tráfico y los aparcamientos de la zona, precisando este aspecto de un estudio en profundidad, en el que se incluyan las propuestas del presente Documento de Plan General y la situación actual. El mobiliario urbano no presenta grandes carencias, existiendo un esfuerzo en la actualidad por el soterramiento de los contenedores de residuos que colabora en la mejora del mobiliario urbano. Otra problemática que sin ser de infraestructura afecta muy directamente a las mismas, es la falta de continuidad en las alineaciones, provocando la aparición de postes de hormigón y el cruce de calle del cableado, debiendo estudiarse la posibilidad de soterramiento de las instalaciones en estas calles, obra que implica el cambio de acerados y afecciones al pavimento de la zona rodada, por lo que precisa de una obra general del vial.

Una propuesta necesaria para la zona es la adopción de criterios generales en lo referente a solerías de acerados, tipos de pavimentación, unificación de mobiliario urbano (papeleras, farolas, etc.), criterios de zonas y sistemas de paso de instalaciones, unificación del tratamiento (en lo referente a materiales) de las zonas ajardinadas, tratamiento de los alcorques de acerado, etc. de forma que este patrón se aplique en todas las futuras obras a realizar en la zona, para que el centro vaya tomando un carácter más unitario, del que en la actualidad carece por la variedad

de pavimentos, mobiliario urbano, elementos de alumbrado público, etc en función de la calle que se analiza.

2.4.2. ÁREA DE DENSIDAD MEDIA

Esta es la tipología de viviendas más frecuente en la población y que ocupa más superficie, básicamente estas zonas rodean el centro histórico, debido a la expansión de este. Las viviendas fundamentalmente son unifamiliares y con altura máxima de dos plantas, adosadas en promociones de manzanas o autopromociones.

En la zona de El Majuelo se encuentran dos grandes espacios públicos como son el I.E.S. El Majuelo y el Cementerio. En otra de las zonas importantes, La Mogaba, existen también equipamientos de gran relevancia, el Pabellón Municipal, el Colegio Público Ángel Campano, el Auditorio Municipal y el Consultorio Médico.

El estudio de la zona se ha desarrollado teniendo en cuenta que hay zonas de construcción mas reciente que, en general, se encuentran bien pavimentadas, con un buen estado de conservación de las instalaciones. El resto de las zonas necesita de un plan de actuaciones para reparar las deficiencias.

Un problema generalizado en toda la zona, incluso en las zonas más recientes, son los vados peatonales y vados de entrada de vehículos. En alguna de las zonas nuevas se han acometido algunos, pero su tratamiento carece, en la mayoría de los casos, de todos los elementos para una correcta ejecución.

Tal y como se ha expuesto en la descripción anterior, el problema de los aparcamientos es el más grave que nos encontramos en la zona, puesto que provoca también problemas en la circulación de vehículos. Deben establecerse zonas de aparcamientos alternos, y evitar que se estacione en ambos lados de la calzada en algunas de las calles de reducidas dimensiones. La cantidad de calles de esta zona, que solo tienen un sentido o no tienen salida, debe ser objeto de estudio.

El mobiliario urbano no se identifica como un gran problema en la zona, y tan solo los puntos de recogida de basuras surgen como objetos para el estudio de las mejoras. Los lugares donde se ubican estos son idóneos y los problemas se generan por el estado en el que se encuentran. Por ello una posible solución sería mantener la situación de recogida y continuar con el soterramiento de los contenedores de residuos que colabora en la mejora del mobiliario urbano. Los alcorques de los árboles deberían ser objeto de estudio y unificación de criterio en toda la zona, sobre todo en la zona de la antigua Feria.

El problema fundamental de la instalaciones lo provocan las redes aéreas, especialmente los postes y los cruces de calle del cableado, debiendo estudiarse la posibilidad de soterramiento de las instalaciones en estas calles, obra que implica el cambio de acerados y afecciones al pavimento de la zona rodada, por lo que precisa de una obra general del vial.

Objeto de actuación deben ser la calle Guadalquivir y la zona de Venta de la Marquesa debido a la falta de alineaciones, el tratamiento de los pavimentos, la recogida de aguas pluviales y las instalaciones.

Una de las actuaciones más necesarias e importantes a acometer, debe desarrollarse sobre la calle Colón, una de las arterias principales del pueblo, las deficiencias en esta calle son numerosas, las más destacables son las faltas de alineaciones, con la consecuente variación en los anchos de los acerados, la redes aéreas, con postes obstaculizando el tránsito de peatones, los aparcamientos que dificultan la circulación por la vía, y el deterioro sensible de los pavimentos.

Todo ello provoca una serie de problemas sin una solución de forma unilateral, siendo preciso una reurbanización completa de toda la calle.

2.4.3. ÁREA DE DENSIDAD BAJA

Las zonas que componen este área quedan formadas por una tipología de vivienda de carácter unifamiliar aislada en amplias parcelas, las cuales abarcan mucha superficie edificable y aportan poca densidad de población al municipio. Estas zonas mayoritariamente, se emplazan sobre lugares alejados del centro ciudad componiéndose algunas de ellas con una geometría sobre sus calles y parcelas de tipo irregular, mientras que otras de creación más reciente, presentan una morfología de carácter más regular y alineada. Las viviendas fundamentalmente son unifamiliares, con una altura máxima de dos plantas, aisladas o adosadas y ejecutadas en promociones de manzanas o de construcción propia.

Dentro de estas zonas se albergan grandes espacios públicos, ocio y deporte, como son: Parque de Gines, Recinto Ferial, Complejo deportivo-campo de fútbol municipal, Colegio Ntra. Sra. de Belén.

También se cree preciso un análisis general de la ejecución de vados peatonales sobre ciertas zonas que componen el conjunto, sobre todo aquellas que presentan mayor antigüedad relativamente, ya que son zonas que aunque están realizadas recientemente no presentan tales adecuaciones por ser estas de nueva vigencia.

El mobiliario urbano no presenta grandes carencias, ya que se centra explícitamente en el ubicado en zonas verdes y parques urbanos con mantenimiento adecuado.

2.4.4. EDIFICACIÓN EN ALTURA

En estas zonas la tipología edificatoria es la vivienda plurifamiliar, la densidad de viviendas es muy alta. Las zonas que se engloban en esta tipología están dispersas en el municipio, afectando la problemática que genera la elevada densidad de viviendas a las zonas colindantes a las mismas.

Las problemáticas en estas zonas están en general relacionadas con la alta densidad de vivienda y la falta de previsión en cuanto a aparcamientos y zonas libres que existió en el diseño de las mismas. Esto provoca problemas de aparcamiento y desperfectos en acerados y alumbrados. Es preciso un estudio de tráfico respecto a los problemas de aparcamiento en todas las zonas que ocupa la tipología de edificación en altura.

2.4.5. CIUDAD JARDÍN

La tipología edificatoria predominante es la vivienda unifamiliar aislada, diferenciada en dos zonas: Poblado de Rozas y Urbanización los Zajaries, manteniendo esta última una línea estética conjunta, mientras que la otra no mantiene una línea común. Existe una tercera zona dentro de esta calificación cuyo vial es en exclusiva la avenida de Europa, la cual se analiza en conjunto dentro de la zona residencial de densidad baja.

La zona en general presenta un buen estado de conservación en la zona de Urb. Los Zajaríes y un estado menos bueno en la zona de Poblado de Rozas.

Las problemáticas que se han recogido precisan de estudios concretos en los siguientes aspectos:

- Estudio de los acerados y tratamiento de las zonas ajardinadas anexas.
- Situación y tratamiento de los vados de vehículos y de minusválidos.
- Situación y anclaje de contenedores.
- Tratamientos de alcorques de arbolado.
- Estudio de recogida de aguas pluviales en la calle hermanos Álvarez quintero y calle Vicente Alexandre, en su tramo inferior.

2.4.6. SUELO INDUSTRIAL

La tipología edificatoria es la industrial, ya que la zona que engloba es sólo la del polígono industrial. En su mayoría son naves de estructura metálica ubicadas entre medianeras, con una próxima ampliación del sector por uno de sus laterales que albergará nuevas calles y mayor

número de naves.

La zona en general presenta un buen estado de conservación, con anchos de viales y acerados apropiados para el tránsito de la zona. Las problemáticas que se han recogido en el presente análisis, precisan de estudios concretos en los siguientes aspectos:

- Situación y tratamiento de los vados de vehículos y de minusválidos.
- Situación de contenedores.
- Estudio de pavimentos en zona de aparcamiento.
- Estudio sobre mantenimiento en zona de descanso y resto del polígono.

2.4.7. ESTUDIO SOBRE LA VIVIENDA

La cuantificación de las necesidades de vivienda durante el periodo de vigencia del nuevo Plan General se ha hecho en base al crecimiento demográfico de los últimos años, considerando, además, un coeficiente de 2,6 habitantes por vivienda.

Según datos extraídos del Instituto Nacional de Estadística:

Como refleja el gráfico anterior, la evolución de la población de Gines en los últimos treinta años ha sufrido un incremento considerable, habiendo sido, en la última década, de 4000 habitantes.

Al ser la población censada, a día de hoy, de 13.784 habitantes, es de prever que en el plazo de ocho años pase a ser de unos 15.692, considerando una ratio de 2,4 habitantes por vivienda, harán falta 795 viviendas. El Plan General prevé la construcción de las mismas, con lo que se

paliaría la necesidad de la nueva población, si el ritmo actual de crecimiento demográfico se mantiene.

En cuanto a la demanda de tipología vivienda no parece haber una tendencia muy marcada, si bien son las adosadas y las pareadas las que más éxito han tenido en cuanto a ventas. En cualquier caso, es conveniente un cambio en las tipologías edificatorias, por considerar agotado el modelo de ciudad extensiva, recomendando el de ciudad intensiva, con edificaciones plurifamiliares en altura. Este modelo reduce los desplazamientos y facilita el mantenimiento de los viales y áreas libres, creando asentamientos más sostenibles.
Hasta la fecha, ha imperado en Gines la vivienda de promoción privada.
Las viviendas son, en su mayoría, de carácter permanente, existiendo un pequeño mercado de alquiler.

2.5. DOTACIONES: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

2.5.1. Espacios libres

Las áreas libres y zonas verdes, tanto a nivel general como local, constituye una parte fundamental en los equipamientos de un municipio, ya que influye de manera decisiva en la calidad de vida de sus ciudadanos y en el medio ambiente urbano, contribuyendo a paliar los efectos de la contaminación sonora y del aire.

Dado que este Plan General clasifica como urbano o urbanizable prácticamente la totalidad del suelo de Gines, se hace necesaria una cuantificación exhaustiva de las áreas libres existentes, tanto pertenecientes a los sistemas generales como locales, para ver las necesidades del municipio en cuanto a ellas, ya que, de existir, sólo podrían paliarse en el actual suelo no urbanizable que pasará a ser urbanizable en el nuevo planeamiento. En este sentido, en el planeamiento vigente se observa que existen zonas de áreas libres de grandes dimensiones usadas por todos los habitantes del pueblo que están calificadas como equipamientos locales. Desde el nuevo Plan se propone que pasen a formar parte de los sistemas generales, para evitar incoherencias.

Para calcular las necesidades en cuanto al Sistema General de Áreas Libres se ha tenido en cuenta el artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA que establece un estándar para sistema general de áreas libres entre 5 y 10 m^2 por habitantes.

Ahora bien, en la Adaptación de las NNSS de Gines a la LOUA figura lo siguiente:

Nº de Habitantes: 13.784 hab.

Nº de viviendas: 4.935 vvdas.

Por otra parte la orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio del 29-9-08, establece el coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, y dado que el incremento de viviendas previstas en el PGOU es de 795 viviendas, el incremento del número de habitantes sería de 1.908, con lo que la población total prevista en el PGOU sería de 15.692 habitantes.

Se han modificado algunas calificaciones de los equipamientos del municipio en el nuevo PGOU, lo que afecta también a los sistemas generales. Se relacionan a continuación las dotaciones de espacios libres de sistema general y sistema local:

AREAS LIBRES (S.G.)	**134.271,85 m²**
Parque Municipal	20.242,00 m²
Madre de Dios-El Valle	13.017,00m²
Las Brisas	58.870,00 m²
La Mogaba	5.010,00 m²
Villanueva Norte	7.907,85 m²
Villanueva Sur	8.835,00 m²
El Torrejón-Cortijuelo Alto	14.021,00 m²
El Cortijuelo	5.247,00 m²
La Alcoyana	1.122 m²
AREAS LIBRES (S.L.)	**102.830,25 m²**
PP Las Brisas	3.845,00 m²
PP La Mogaba	7.652,00m²
PP La Cerca del Pino II	5.486,00 m²
PP La Cerca del Pino I	6.830,00 m²
PP Servialsa	3.866,00 m²
PP Villanueva Sur	1.400,00 m²
Plaza Los Pintores	700,00 m²
PP Biedma-La Encina	3.328,00m²
ED Biedma	3.850,00 m²
ED El Granadillo	3.000,00 m²
Plaza El Granadillo	3.362,00 m²
Plaza el Majuelo	2.156,00 m²
ED C/ Guadalquivir	1.216,00 m²
Plaza Barriada Santa Rosa	703,00 m²
ED Avda San José	252,00 m²
ED C/ Manuel de Falla	860,00m²
Plaza La Merced	1.878,00 m²
AL Haza de Liendo	2.273,00 m²
ED La Alcoyana Baja	540,00 m²

ED El Cercado	247,00 m²
La Pilarica	328,00 m²
ED Los Limones	2.240,00 m²
ED El Cercado	2.410,00m²
San Ginés	2.306,00 m²
ED Granja Ochoa	1.575,00 m²
ED La Alcoyana Baja	2460,00 m²
ED La Heredad	1.683,00 m²
ED Fray Ramón de Gines	560,00 m²
ED C/ Marqués de Torrenueva	504,00 m²
Paseo Juan de Dios Soto	1.108.00 m²
Plaza Santa Rosalía	368,00m²
Plaza de España	217,00 m²
AL El Prado	610,00 m²
UE La Ginencina	1.618,00 m²
UE Camino del Biedma	1.355,00 m²
UE Biedma Norte	1.638,00 m²
UE Marchalomar	3.785,00 m²
UE C/ Macarena	200,00 m²
Plaza "antiguo mercado"	157,00 m²
El Cortijuelo	14.596,00m²
La Alcoyana	9.668,25 m²

A continuación se expone cuadro resumen de los Equipamientos Generales y de los Sistemas generales de Espacios Libres que figuran en el Planeamiento General vigente y los que se proyectan en el PGOU:

	PLANEAMIENTO GENERLA VIGENTE			PGOU PROYECTADO		
	nº Hab.	Superf.	Estándar	nº Hab.	Superf.	Estándar
EQUIPAMIENTO GENERAL	13.784 h	50.044,79 m2	3,63 m2/h	15.692 h	131.037,00 m2	8,35 m2/h
S.G.DE ESPACIOS LIBRES		81.401,37 m2	5,91 m2/h		171.608,00 m2	10,94 m2/h

Como puede comprobarse los estándares del PGOU proyectado son superiores a los ya alcanzados en el Planeamiento General vigente.

Por otro lado resulta que para sistema local de áreas libres se ha reservado una superficie de 102.830,25 m².

A continuación se justifica el cumplimiento de la superficie total de espacios libres, computando

tanto los sistemas generales como los sistemas locales.

-Número de habitantes previstos en el PGOU:	15.692 hb.
-Estándar de sistema general de áreas libres según LOUA:	5 m²/hb.
-Superficie mínima necesaria de sistema general de áreas libres según LOUA:	78.460 m²
-Número de viviendas previstas en el PGOU:	5.730 vvdas
-Estándar de sistema local de áreas libres según LOUA:	18 m²/vvda.
-Superficie mínima necesaria de S. General de áreas libres según LOUA:	103.140 m²
-Superficie mínima necesaria de sistemas de áreas libres, general y local según LOUA:	181.600 m²
-Superficie prevista en el PGOU de sistema de áreas libres general y local :	237.102,10 m²

Como puede comprobarse la superficie total de áreas libres de sistema general y de sistema local previstas en el PGOU es de 237.102,10 m² muy superior al mínimo exigido aplicando estrictamente la LOUA.

2.5.2. Equipamientos

2.5.2.1. Centros Docentes

En el documento de aprobación inicial del presente P.G.O.U. se realizaba un estudio exhaustivo de las necesidades del municipio en cuanto a equipamientos escolares. En dicho estudio se concluía, respecto de los centros destinados a educación infantil y primaria, que las necesidades de las nuevas actuaciones se podrían cubrir con las parcelas reservadas para suelo docente por el planeamiento vigente.

El presente documento mejora aún más si cabe las circunstancias del estudio inicial en tanto que:

- Se ha eliminado como suelo urbanizable sectorizado el sector de uso residencial "PP.4 La Estacada del Barbero – Tabladilla" que preveía el desarrollo de 940 viviendas, si bien contenía la reserva de centro docente correspondiente.
- Se mantiene la reserva de centro docente de 5.000 m² de superficie correspondiente al sector "La Panadera – Estacada del Cura" que inicialmente se eliminaba.
- Se prevé la ejecución de un centro de educación infantil y primaria tipo C2 en la reserva docente sita en la calle Romero Ressendi, para el que el Ente Público de Infraestructuras y Servicios Educativos de la Consejería de Educación ha solicitado licencia de obras.

Por lo que el presente P.G.O.U. mejora las dotaciones de equipamiento docente respecto del documento aprobado inicialmente, entendiendo estas suficientes para la población prevista.

2.5.2.2. Otros equipamientos

El municipio ha visto superado su crecimiento demográfico con el correspondiente incremento de infraestructuras que cubrirá de forma adecuada las necesidades de todos sus ciudadanos.

A continuación se detallan los distintos equipamientos y servicios del municipio de Gines:

OTROS EQUIPAMIENTOS DE SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE
• **Administrativo**	
Ayuntamiento, Plaza España	286 m²
Casa Rosa (Oficina Técnica-Juzgado-Policía Local)	775 m²
Agencia de Desarrollo Local	387 m²
Oficina de correos	140 m²
Casa de la Juventud	850 m²t
• **Socio Cultural**	
Casa de la Cultura	1.395 m²
Casa del Mayor	300 m²
Servicios Sociales Comunitarios	348 m²
Auditorio Municipal	1.500 m²
Biblioteca Municipal	300 m²
• **Sanitario-Asistencial**	
Consultorio SAS	1.150 m²
Ampliación Consultorio	1.708 m²
• **Docente**	
Instituto "El Majuelo" (incluido ampliación)	19.820 m²
Educación de Adultos	271 m²
Guardería Municipal	658 m²
• **Deportivo**	
Pabellón Cubierto	2.104 m²
Polideportivo Municipal	20.220 m²
Polideportivo/comercial/ c/ Mogaba	7.193 m²
Campo de Futbol Municipal	15.895 m²
Deportivo Jardines Andalucía (Cesión Administrativa)	13.500 m²
• **Servicios Terciarios**	
Casa Cuartel de la Guardia Civil	4.031 m²
• **Servicios Urbanos**	
Pozo público nº 1	20 m²
Pozo público nº 2 (Coordinadora Ecologista)	135 m²
Pozo público nº 3	20 m²
Pozo público nº 4	20 m²
• **Otros Usos**	
Hacienda Santo Ángel	3.773 m²
Televisión Local	931 m²
Cementerio Municipal	6.904 m²
Comunicaciones (Sector El Cortijuelo)	4.659 m²
Comunicaciones (sector la Cerca del Pino I)	3.822 m²
Comunicaciones (Sector la Cerca del Pino II)	12.040 m²
Comunicaciones (Sector Marchalomar)	2.365 m²
Viario. Enlace A-49	45.238 m²
SISTEMAS LOCALES PUBLICOS	
• **Centros Docentes**	
Preescolar Abgena	1.537 m²
C.P. Ntra. Sra. De Belén	10.000 m²
C.P. Carmen Iturbide	4.146 m²
C.P. Angel Campano	5.538 m²
C. P. Antonio Reyes Lara	6.869 m²
Suelo escolar Las Brisas	5.000 m²
Suelo escolar La Panadera-Estacada del Cura	5.000 m²
Suelo escolar El Torrejón-Cortijuelo Alto	5.780 m²
Sistema local centro docente El Cortijuelo	6.000 m²
• **Otros**	
S.I.P.S sin uso especifico c/ Verdial	383 m²
S.I.P.S sin uso especifico c/ Artesa	2.865m²
S.I.P.S sin uso especifico c/ Gonzalo de Bilbao	1.780 m²
S.I.P.S sin uso especifico sector Biedma-La Encina	1.944 m²
S.I.P.S sin uso especifico sector El Torrejón-Cortijuelo Alto	2.064 m²
SIPS sin uso específico (antiguo mercado)	280 m²
SIPS sin uso específico c/ Pío XII	300 m²
SIPS sector Marchalomar	1.626 m²
SIPS sector Biedma Norte	1.092 m²
SIPS Sector El Cortijuelo	502 m²
SIPS comercial El Cortijuelo	207 m²
Sistema Local Deportivo sector El Cortijuelo	2.480 m²

SIPS Sector La Cerca del Pino II	3.664 m²
SIPS UE La Ginencina	1.094 m²
SIPS UE Camino de Biedma	524 m²
SIPS UE La Alcoyana	1.000 m²

2.6. TRÁFICO Y MOVILIDAD

A lo largo de los últimos años se ha producido un traslado de población desde la ciudad de Sevilla hacia los municipios más inmediatos a ella que forman la primera corona o aglomeración central del área metropolitana y entre los que se encuentra el municipio de Gines.

Sin embargo, esta redistribución de la población no ha supuesto, en ningún caso, para la ciudad de Sevilla la disminución de su consideración como centro de actividades económicas y de creación de puestos de trabajo.

Esto provoca una intensificación continua en las relaciones urbanas a través del transporte y la necesidad de una buena planificación de la movilidad y de las infraestructuras de transporte.

Este movimiento global de personas no ha cesado de crecer. Toda previsión responsable debe realizarse sobre la base de que este incremento continuará.

La consecución de este modelo pasa por actuar tanto sobre la demanda, desincentivando voluntariamente el transporte en vehículo privado, como sobre la oferta, fomentando el transporte colectivo en un marco de libre elección del ciudadano. Para dar prioridad al transporte público es precisa una política disuasoria del transporte privado que sólo estará legitimada, sin embargo, si ésta es simultánea con una sustancial mejora de los servicios de transportes colectivos.
La creación de una red integral de transporte público de viajeros, que permita dar un paso cualitativo dirigido a intervenir el número de desplazamientos motorizados a favor del transporte colectivo y basado en desarrollar e integrar todos los sistemas que la ciudad hoy posee o están en proyecto: el transporte colectivo en el área metropolitana, la red de autobús de largo recorrido de cercanías, el autobús urbano, el taxi, la red de bici-carriles, y la trama peatonal.

Esta red se concibe como un sistema coordinado en el que los distintos modos de transporte se completen, de forma que cada uno desarrolle la función más adecuada.

Accesibilidad y distribución poblacional del municipio de Gines

Las vías de acceso al municipio son actualmente:

- Desde el norte a través de SE-517

- De este a oeste y viceversa a través de la carretera Nacional 472 que une Sevilla y Huelva
- Desde el sur a través de la A-49 que une Sevilla-Huelva
- Desde el sur a través de SE-618 Ctra. de Bormujos

En conclusión:

- La población no vive de forma diseminada en el término municipal de Gines
- El número de población actual y los 2,91 Km² de extensión determina una densidad de población de 4.067 habitantes por Km².a lo largo de todo el término municipal dado que éste está urbanizado prácticamente en su totalidad.

Además deben introducirse otros datos adicionales:

Diariamente gran parte de la población del municipio se traslada generalmente dentro de la provincia de Sevilla por motivos laborales. Así se estima un promedio de duración de los desplazamientos de 20 minutos (unos 40 minutos considerando la vuelta) en los que predomina el transporte privado en automóvil. Este fenómeno afecta a un gran número de ciudadanos del municipio, ya que aproximadamente el 60% del empleo presenta carácter extramunicipal.

Ello implica que diariamente, excepto los fines de semana, se produce un movimiento intermunicipal de aproximadamente 7.000 personas.

En los meses de verano los desplazamientos sufren una gran disminución debido al período vacacional.

Centros de atracción

Las necesidades de desplazamiento de la población vienen determinadas en gran medida por la ubicación de los distintos centros (comerciales, laborales, administrativos...) a los que poder acceder para cubrir el conjunto de necesidades a los que estamos sujetos todos los individuos.

La totalidad de estos centros puede clasificarse en exteriores al municipio e interiores al casco urbano.

- **CENTROS EXTERIORES**

En función de su naturaleza podemos hacer la siguiente clasificación:

Localidades	Sevilla Huelva
Centros de trabajo	Multitud de centros de trabajo ubicados generalmente en la ciudad de Sevilla
Centros de estudios	Universidad de Sevilla Universidad Pablo de Olavide
Zonas de recreo	Centro de recreo Al-Ándalus
Centros comerciales	Carrefour Factory Ikea Los Arcos, Nervión Plaza, Alcampo...

- **CENTROS INTERIORES**

La morfología urbana así como la distribución de la población y de los distintos centros de atracción internos a lo largo del casco urbano de Gines influye de forma directa en la elección del medio de transporte a utilizar por los ciudadanos. La siguiente tabla muestra los principales focos de atracción de los ciudadanos y su ubicación, con el fin de poder dar una visión lo más perfecta posible de los principales movimientos interurbanos de la población.

CENTRO	NOMBRE	CALLE
Entidades Financieras	Banco Español de Crédito S.A.	C/ Colón, 1
	Caja Rural del Sur Sociedad Cooperativa de Crédito	Plaza de España, 7
	Caja San Fernando de Sevilla y Jerez	Marques de Torrenueva
	Caixa D'estavil l pensions de Barcelona	Plaza de Santa Rosalía, 4
Centros Administrativos	Ayuntamiento	Plaza de España, 1
	Oficina Técnica "Urbanismo"	C/ Colón, 2
	Concejalía de Medio Ambiente	C/ Colón, 2
	Juzgado de Paz	C/ Colón, 2
	Centro de Educación de Adultos	C/ Colón, 2
	Servicios Sociales	C/ Sevilla, 10
	Delegación de la Mujer	C/ Sevilla, 10
	Agencia de Desarrollo Local (Hacienda y Participación Ciudadana)	Polg. Servialsa
Centros Sociales	Biblioteca	C/ Pío XII
	Biblioteca Municipal	C/ Pío XII
	Auditorio Municipal Carlos Cano	Avda. de la Concordia
	Salón Multiusos Plaza de Abastos	C/ Cervantes
	Círculo Recreativo Cultural	Plaza de España, 1
	Peña Flamenca	Fray Ramón de Gines
	Peña Cultural Bética de Gines	C/ Conde de Ofalia
	Peña Cultural Sevillista de Gines	C/ José Luis Caro
	Servicios Sociales Comunitarios	C/ Sevilla
Centros Deportivos	Polideportivo Municipal	C/ Virgen del Pilar
	Pabellón Cubierto Polivalente	Avda. Concordia
	Gimnasio "Luden"	San Luis Gonzaga
	Campo de Fútbol Municipal	C/ Virgen del Pilar
	Piscina Municipal	C/ Virgen del Pilar
Centros Educativos	C. Público de Educación Infantil ABGENA	Bda. Rosa S/N
	C. Público de Educación Infantil y Primaria Carmen Iturbides	C/ Juan de Dios Soto
	C. Público de Educación Infantil y Primaria Ntra. Sra. del Belén	C/ Virgen del Pilar S/N
	C. Público de Primaria Ángel Campano	Avd. de la ConcordiaNº1
	C. Público de Educación Infantil y Primaria Antonio Reyes Lara	C/. Valdeconejo Nº 28

	I.E.S. El Majuelo	C/ Enrique Granados S/N
	C. Concertado Huerta Santa Ana	Avda. de Europa
Centros Sanitarios	Consultorio de Gines	C/ Comistra, 4
	Consultorio Virgen del Rocío	C/ Jesús Centeno
	Consultorio Mª Amparo Macías Camino	C/ Carlota Vega
Centros Industriales	Polígono Industrial, Comercial y de Servicios Servialsa	Carretera A-472
Centros Comerciales	Mas	Avda. Europa
	Supersol	C/ Ntra. Sra. del Rocío
	El Jamón	Avda. Constitución
	Hall-Super	C/ Cazalleja de Almanzor

Red básica de carreteras

En la siguiente tabla se incluyen los principales componentes de la red básica de carreteras del municipio de Gines.

CARRETERAS	DENOMINACIÓN	TITULARIDAD
Carretera Nacional	A-472	Estado
Autovía Sevilla-Huelva	Autovía A-49	Estado
Carretera Provincial	SE-517	Diputación Provincial
Carretera Provincial	SE-618	Diputación Provincial
Fuente: Elaboración propia 2004		

A continuación se exponen las rutas a las distintas capitales de provincia andaluzas desde el municipio de Gines:

Rutas a las distintas capitales de provincia

DESTINO	KM.	TIEMPO	RUTA
Huelva	82.8	0h 47m	A-472 / SE-625 / A-49 / H-31
Sevilla	11.4	0h 13m	A-472 / SE-625 / A-49 / N-IVb
Cádiz	130.5	1h 11m	A-472 / SE-625 / A-49 / N-630 / AP-4/A4 / N-443 / CA-33 / N-IV
Málaga	219.6	1h 59m	A-472 / SE-625 / A-49 / N-630 / N-IV / SE-021 / A-92 / A-45/N-331
Córdoba	154.3	1h 26m	A-472 / SE-625 / A-49 / N-630 / SE-30 / A-4/N-IV / N-432
Jaén	256.6	2h 33m	A-472 / SE-625 / A-49 / N-630 / SE-30 / A-4/N-IV / A-422 / N-IVa / A-306 / A-316 / C-3219
Granada	262.1	2h 22m	A-472 / SE-625 / A-49 / N-630 / N-IV / SE-021 / A-92 / A-329 / N-432a / N-323a /
Almería	414.7	3h 40m	A-472 / SE-625 / A-49 / N-630 / N-IV / SE-021/ A-92 / A-92ª

El aumento de movimientos de circulación comienza a producirse de forma considerable sobre las 7-8 horas de la mañana y se produce como consecuencia del comienzo de la jornada laboral. El flujo de circulación se mantiene relativamente estable entre las 10 y las 3 de la tarde como consecuencia de las diferentes actividades comerciales de la mañana, transcurrida la cual se produce un ligero descenso al medio día coincidiendo con la hora del almuerzo. A partir de la 7

de la tarde se produce un ligero aumento en el número de vehículos que circulan coincidiendo con la finalización de la jornada laboral. A partir de las 9-10 de la noche comienza a descender de forma constante los movimientos de circulación en estas carreteras.

Red viaria urbana

Las principales calles de Gines son:

- Avda. Europa
- C/ Colón
- C/ José Luís Caro
- C/ Marqués de Torrenueva
- C/ Olivar
- C/ Fray Ramón de Gines
- C/ Mogaba
- C/ Hnos. Pinzón
- C/ José Villegas
- C/ Manuel Canela
- C/ Romero Ressendi

Red de carril-bici

Actualmente existe un proyecto de red básica de vías ciclistas del área metropolitana de Sevilla, dentro de la cual se encuentra el municipio de Gines. El objetivo prioritario de este proyecto es la creación de pasos seguros a través de la SE-30 y se articularía en torno a:

i. Un conjunto de corredores fluviales
ii. La remodelación de la red de carreteras comarcales
iii. La utilización de la red de vías pecuarias y caminos rurales
iv. La utilización de la red urbana de carriles-bici propuesta para Sevilla
v. La inclusión de carriles bici en determinadas vías de servicio
vi. La utilización de infraestructuras hidráulicas existentes

Sin embargo, es necesaria la construcción y gestión de viales que permitan la reserva de un carril bici dentro del casco urbano de Gines favoreciendo de esta forma la movilidad sostenible en el municipio al impulsar la bicicleta como medio de transporte urbano.

Áreas peatonales y aparcamientos

Actualmente existen en el municipio de Gines áreas peatonales constituido fundamentalmente la Calle Real.

Para poder atender a la mayoría de los desplazamientos en el municipio y no dificultar los desplazamientos a pie, las aceras deberán ser suficientemente anchas. Los peatones necesitan un mínimo de 3 carriles libres y un espacio para colocar señales, árboles, papeleras etc. Esto requiere aceras de un ancho mínimo de 3 metros en toda la calle. Como criterio también válido puede recordarse que el 40% del espacio en las calles debe destinarse a los peatones.

En Gines el tipo de acera que existe ronda generalmente los 1,50-1,20 metros las nuevas y los 0,40-0,80 metros las más viejas, no ajustándose por lo tanto a las dimensiones anteriormente expuestas.

Por otro lado la regulación del aparcamiento se hará en un doble sentido: primero porque las plazas de aparcamiento en la vía pública son un instrumento básico para mejorar el tráfico y el medio ambiente urbano y segundo porque la creación de plazas de aparcamientos fuera de la vía pública mejora la calidad de vida de los ciudadanos.

Actualmente la inexistencia de aparcamientos públicos en el municipio de Gines afecta de forma directa a los problemas generalizados de aparcamientos que existe en el mismo, siendo más intenso el problema en la zona centro o casco antiguo del municipio. Estos problemas afectan positivamente al medio ambiente dado que indirectamente desincentiva al ciudadano en la utilización del vehículo privado para el acceso a estas zonas con problemas de aparcamiento, optándose por el traslado a pie o en bicicleta.

Por su parte el Ayuntamiento está proyectando para los próximos años la creación de varios aparcamientos subterráneos para solventar las carencias que en este sentido existen en el municipio.

2.7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

2.7.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Con el depósito de aguas en suelo cedido a la Compañía suministradora, ALJARAFESA, S.A., en terrenos obtenidos en el sector nº 3 "LAS BRISAS" se ha resuelto esta cuestión.

En cuanto a las redes nuevas en las urbanizaciones resultantes de los suelos de nueva

urbanización el acuerdo municipal con la Compañía suministradora ha supuesto la adecuada coordinación y programación de las redes precisas.

2.7.2. SANEAMIENTO

La coordinación municipal con la compañía suministradora ALJARAFESA, S.A., ha supuesto la ejecución de las redes generales previstas: ramal de la Mogaba hasta el punto de desagüe general de la población; Canal de aguas en dirección norte-sur desde el Parque de San Ginés hasta cruzar la Carretera N-431 en galería de servicio que ha resuelto el problema anterior de avenidas o arriadas en la zona del margen izquierdo de la carretera a Valencina.

2.7.3. ENERGÍA ELÉCTRICA

Actualmente la gestión energética del municipio de Gines corresponde a Sevillana-Endesa.
El Grupo Endesa electricidad posee experiencia en este sector y desarrolla actividades de generación, transporte, distribución y comercialización de electricidad además de distribución y comercialización de gas.

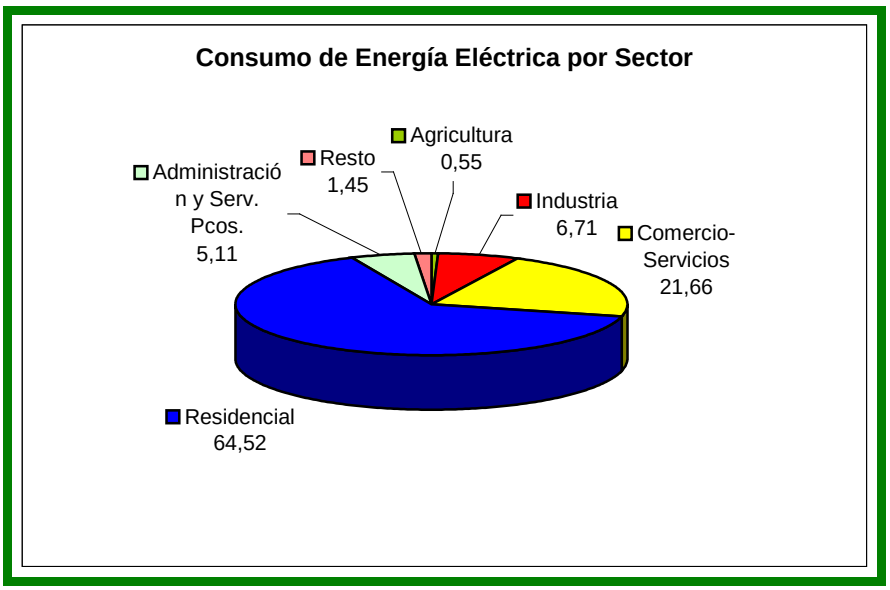
Consumo de energía eléctrica

El consumo medio por persona en la provincia de Sevilla es de 1,64 MWh mientras que en el municipio de Gines este consumo medio por persona es de 2,24 MWh, un consumo muy superior a la media existente en la provincia.

Consumo de energía eléctrica por sectores.

Resulta interesante conocer el consumo de energía eléctrica por sectores para determinar la distribución del gasto energético de las diferentes actividades municipales de Gines.

	Agricultura	Industria	Comercio-Servicios	Residencial	Administración y Serv. Pcos.	Resto
MWh	133	1.610	5.201	15.489	1.228	347
%	0,55	6,71	21,66	64,52	5,11	1,45
Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía						



Según los datos de los que dispone el Instituto de Estadística de Andalucía, , el sector de actividad que mayor consumo de energía eléctrica produjo fue el sector servicios, seguido de la Administración y Servicios Públicos.

El sector de actividad con menor consumo eléctrico es el de la agricultura principalmente por la escasa actividad agrícola del Municipio.

El sector industrial tampoco provoca un consumo importante de energía eléctrica por ser un sector de actividad que dentro del Municipio de Gines no tiene una gran implantación.

Como se refleja en el gráfico anterior el mayor consumo energético se produce como consecuencia del uso doméstico o residencial que se le da a la electricidad.

Como refleja la gráfica anterior el consumo de energía eléctrica consumida por los habitantes del municipio ha crecido considerablemente desde 1998 a 2002.

Energías renovables

La administración pública en sus diferentes niveles (local, autonómica y estatal) debe tomar la iniciativa de incorporar la utilización de energías renovables en sus edificios e instalaciones debiéndose extender esta iniciativa a todas las viviendas que se construyan sobre suelo público.

Esta decisión influiría favorablemente en el aumento de la utilización de la energía renovable dado que fomentaría la creación de empresas instaladoras de este tipo de energía y se difundiría

de forma acertada esta tecnología entre los ciudadanos, convenciéndoles de su rentabilidad.

La Comunidad Autónoma Andaluza posee un elevado potencial de energías renovables con grandes posibilidades para utilizar la energía eólica, hidráulica, biomasa y solar.

Concretamente la ubicación de Gines dentro de Andalucía hace que la energía solar sea la principal fuente energética candidata para la producción de energía renovable municipal.

La existencia de instalaciones poco complejas como los paneles solares térmicos y los paneles solares fotovoltaicos aumenta las posibilidades de su utilización tanto a nivel administrativo como a nivel doméstico y empresarial.

Los paneles solares térmicos recogen la energía del sol a través de sus paneles y la convierte en calor que puede destinarse a satisfacer numerosas necesidades como es obtener agua caliente, calefacción, refrigeración... así mismo la convierten en electricidad para múltiples aplicaciones entre las que destacamos la electricidad para hogares y administraciones, para el funcionamiento de calculadores, relojes...

La importancia del uso este tipo de energías renovables en lugares como los centros educativos, es crucial no sólo por el descenso en las emisiones del dióxido de carbono, sino por el claro ejemplo que supondría para los jóvenes el valor de las nuevas tecnologías con las que convivirían.

Las posibilidades de implantación de la energía renovable como sustitutiva de las que no lo son, son progresivamente más reales dado que cada vez son más las líneas de financiación para este tipo de proyectos.

2.7.4. GAS

Dadas las características del gas natural como energía primaria que no necesita transformación para consumirse, de combustión limpia - no contaminando el ambiente - y suministro continuo por tuberías - eliminando el transporte por superficie - dicho gas se ha manifestado como fuente de riqueza allá donde se implanta, siendo claramente de interés social y contribuyendo al desarrollo de estas zonas.

A la hora de definir los consumos y caudales a considerar al diseñar la red, la empresa suministradora ha tenido en cuenta tanto los consumos propios del área de influencia como los de las áreas circundantes.

Estos se han determinado, por un lado, mediante los estudios de mercado realizados y, por otro,

mediante la previsión de nuevas actuaciones y edificaciones en zonas circundantes, según los datos disponibles (NNSS). También deberán tener en cuenta también los datos reflejados en el PGOU. Tomando como base los clientes potenciales, y atendiendo a su clasificación, se han calculado los caudales unitarios máximos estimados, tomando como referencia datos empíricos de consumos unitarios evaluados en poblaciones de características similares (nivel económico, temperaturas...).

En cualquier caso, la red diseñada contempla tanto posibles incrementos futuros de consumos no previstos, como la capacidad de suministrar a alguna zona circundante ante el fallo de alguna de las estaciones de regulación de éstas.

2.8. VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA

Tras la exposición de las conclusiones extraídas de la información urbanística, se procede a continuación a enumerar y valorar los elementos que condicionarán la ordenación, siguiendo el mismo guión utilizado en el análisis.

2.8.1. MEDIO FÍSICO

Pasemos a enumerar los condicionantes extraídos del análisis del medio físico:

- La reducida extensión del término condiciona en gran medida el planeamiento, ya que limita las posibles soluciones y alternativas en su redacción.
- La topografía es sensiblemente llana, por lo que apenas influirá en la nueva ordenación.
- Los cauces que cruzan el término, el del Sequillo y el Meachica no afectan a la ordenación, al encontrarse totalmente encauzados.
- Se mantiene la política de situar áreas libres en los bordes de la autovía A-49, pues sirven de colchón visual y acústico a las viviendas ubicadas en sus cercanías (La Panadera – Estacada del Cura, Urbanización Guadaljarafe), densificando la vegetación, en la medida de lo posible.

2.8.2. MEDIO SOCIOECONÓMICO

De las conclusiones sacadas del análisis de la información se extraen los siguientes condicionantes:

- Al igual que en otros municipios de la zona, se ha producido un espectacular incremento de la población de Gines en los últimos años, lo que implica una ciudad mucho más compleja por el tamaño que va adquiriendo. Gines ha pasado, en muy pocos años, de ser pueblo dormitorio a integrarse en una aglomeración urbana junto con los asentamientos del entorno donde los servicios y actividades van adquiriendo una importancia cada vez mayor.
- Aunque se ha producido un estrechamiento en la base de la pirámide poblacional en los

últimos años, la llegada de parejas jóvenes, de entre 20 y 35 años, hace prever un aumento en la demanda de equipamientos escolares a corto y medio plazo.

- La población está evolucionando a una de carácter más urbano y, como consecuencia, la actividad agrícola está en clara recesión, estando la mayor parte del suelo rústico en abandono. Esto hace que aparezcan nuevas necesidades en cuanto a servicios y equipamientos que se han contemplado.
- La implantación de actividades de carácter terciario en el municipio está en claro avance, más aún cuando el Ayuntamiento está potenciando la creación de un parque empresarial en el Suroeste del término.

2.8.3. MEDIO URBANÍSTICO

Ámbito metropolitano

- La Zona Central del Aljarafe, formada por Bormujos, Mairena del Aljarafe, San Juan de Aznalfarache y Tomares se está convirtiendo en un foco de actividad muy importante en la parte Este de la comarca. La creación del parque empresarial conjunto con Espartinas y Bormujos no es más que la continuación de este proceso y va a suponer la creación de muchos puestos de trabajo para el municipio. Además, la aparición de numerosas actividades en este nuevo centro de la corona del Aljarafe que, hasta hoy, sólo se ubicaban en Sevilla, está provocando una disminución de los desplazamientos a la capital, lo que redunda en una mejor calidad de vida del ciudadano y hace la ciudad más sostenible. Es por esto que se debería potenciar la conexión entre el municipio de Gines y esta nueva zona de actividad.

- La ubicación del parque empresarial PETALO en el Suroeste del municipio y en suelos aledaños de los términos de Espartinas y Bormujos coincide con las recomendaciones del POTAU para esta zona, por lo que se incorpora como condicionante en el nuevo Plan General.

Ámbito municipal

De las conclusiones de la fase de información se deduce una serie de condicionantes que servirán de base a la posterior redacción del Plan:

- No existen suelos con valores a proteger, ya sea de tipo paisajístico, naturales, históricos...
- Gines entra en la zona de actuación del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), si bien se verá poco influido por el mismo.

- Como ya se ha dicho, la mayoría de los nuevos habitantes de Gines ejercen su actividad laboral en Sevilla. Es de prever que esta tendencia siga a medio plazo, por lo que la conexión con la capital es fundamental y debería potenciarse desde el planeamiento en las zonas a ordenar.
- Se continúa con la política de fomento de actividades terciarias en la zona Suroeste del municipio, así como el desarrollo del PETALO (Parque Empresarial y Tecnológico del Aljarafe, El Loreto)
- Dado el cambio que está experimentando la población del municipio, habrá que tener en cuenta las nuevas necesidades y proponer nuevas tipologías de vivienda (bloques plurifamiliares en altura, apartamentos...).
- Se ha replanteado el modelo de ciudad que se ha venido imponiendo hasta ahora: baja densidad de viviendas, que son de baja altura, unifamiliares, pareadas o adosadas, de gran impacto medioambiental en el territorio, lo que conlleva graves problemas de sostenibilidad (desplazamientos más largos, gran superficie de viario, pocas áreas libres públicas, difícil mantenimiento de viario...). Se podría considerar la aparición de bloques plurifamiliares en altura, lo que concentraría la edificación y permitiría la aparición de grandes áreas de zonas verdes.
- No se crean, como se ha venido haciendo hasta ahora, áreas exclusivamente residenciales; esto convierte estas zonas en lugares sin actividad durante el día. Habrá que mezclar los usos para dar más versatilidad a los nuevos barrios.
- Se presta especial atención a la ubicación y forma de gestión de las viviendas de protección oficial.
- Se han estudiado soluciones para aquellas áreas puntuales del suelo urbano que, o no se han desarrollado en los nueve años de vigencia de las Normas Subsidiarias de 1996 o requieren alguna intervención para adecuar su funcionamiento.

A pesar de que estas conclusiones, en general, dan un balance positivo en cuanto a equipamientos y necesidades del municipio, se ha detectado una serie de problemas puntuales en algunos de ellos, bien sea por su ubicación, bien por su tamaño, que habría que resolver en el nuevo Plan General. En este sentido, existen parcelas que, por sus dimensiones –escasas unas veces y excesivas otras- hacen irresoluble su adaptación morfológica y funcional al uso a ellas asignado. Esto es simplemente una consecuencia, en cierto modo inevitable, del proceso de cesión fruto del planeamiento de desarrollo y que, a nuestro parecer, puede ser perfectamente corregido a través de un planeamiento estructurante como es el PGOU, mediante la correcta reinterpretación de las necesidades reales del municipio.

Por otra parte, el planeamiento general vigentes ha dejado sin resolver una serie de casos puntuales situados dentro del casco urbano que comprometen el apropiado desarrollo del mismo.

Son áreas con una problemática específica de escala local: estrechamiento de calles, calles en fondo de saco... Se han incluido también aquellos casos que requieren un cambio de uso por ser su calificación actual poco adecuada a la realidad del municipio, exceptuando aquellos que afectan a equipamientos, tratados en el punto anterior.

Las deficiencias detectadas sobre las que actúa el nuevo PGOU y que se describirán pormenorizadamente en las páginas siguientes, son:

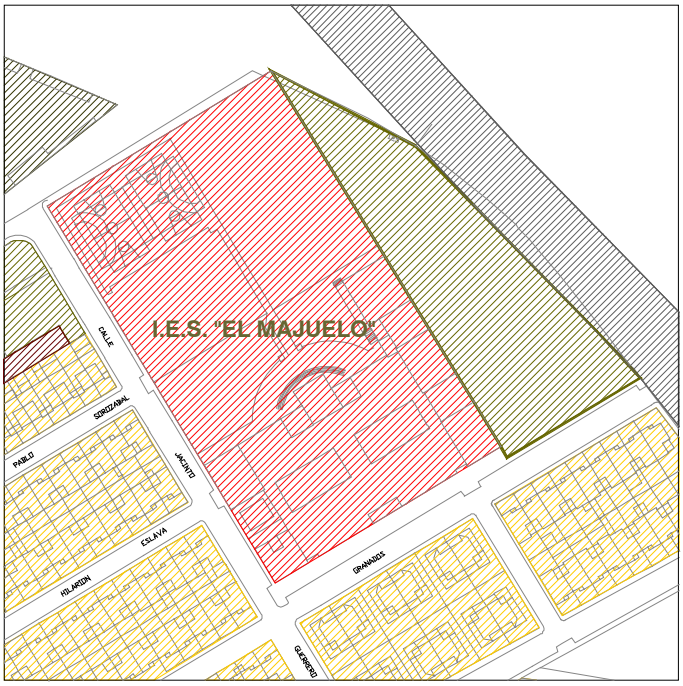
a) Parcela de áreas libres aneja al I.E.S. "El Majuelo"
b) Parcela de uso docente en la calle Sevilla y Centro de Servicios Sociales Comunitarios
c) Parcela de uso religioso en la calle Verdial
d) Parcela de áreas libres en la Mogaba
e) Recalificación de parcela de uso residencial
f) Recalificación de suelos para Educación de Adultos
g) Recalificación de suelos para Casa de la Cultura
h) Áreas libres (S.G.y S.L.) en "La Mogaba"
i) Viario público en la C/. San Ginés
j) Estrechamiento de viario en la C/, Párroco D. Juan María Cotán González
k) C/. El Cercado en fondo de saco
l) Instalación fotovoltaica en área de "La Panadera – Estacada del Cura"
m) Centro docente "El Torrejón – Cortijuelo Alto"
n) S.I.P.S. en "La Cerca del Pino I"
o) Calle peatonal entre la Avda. II Duque de Ahumada y Avda. de Europa

a) Parcela de áreas libres aneja al I.E.S. “El Majuelo”

El I.E.S. “El Majuelo” se encuentra en un estado cercano a la saturación, careciendo de los espacios para cubrir todas las necesidades de las 42 unidades que alberga. Los 10.000 m² de la parcela del centro no pueden acoger todas las aulas que harían falta para cubrir las necesidades actuales. Existen unas áreas libres de carácter local anejas al instituto que podrían incorporarse a él para ampliarlo.

Estos terrenos presentan un estado de abandono y desuso, sin ejercer las funciones a las que estaban destinados, teniendo una superficie de 5.000 m² aproximadamente.

Estado actual



RESIDENCIAL. área de plan parcial aprobado definitivamente

CENTROS DOCENTES

CEMENTERIO. Sistema General

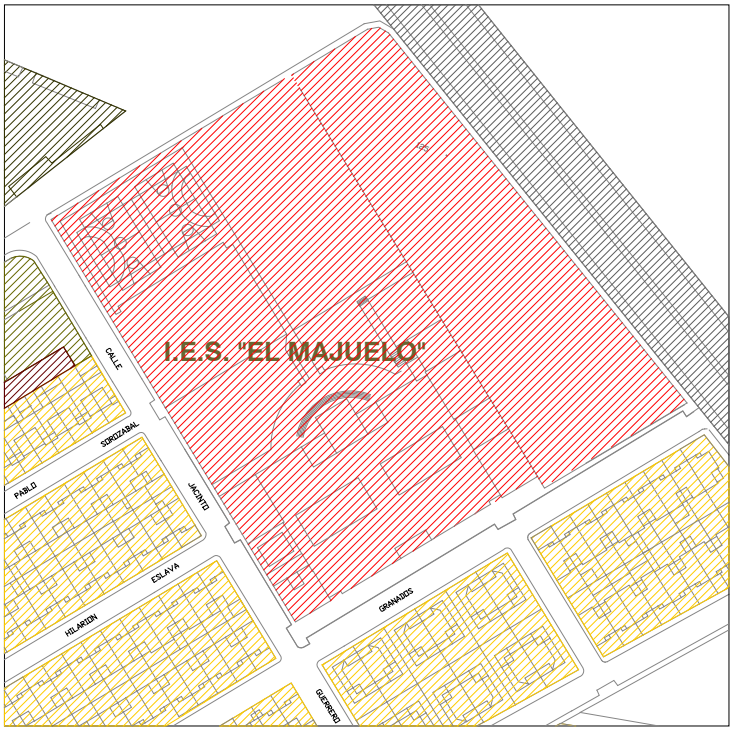
SIPS. Comercial

SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES
Jardines y plazas

SISTEMA DE COMUNICACIONES
Banda de protección (no edificable)

Se realiza el cambio de uso de áreas libres a docente en dicha parcela para incorporarla posteriormente a la del instituto y posibilitar su futura ampliación.

Ordenación del nuevo PGOU



RESIDENCIAL. área de plan parcial aprobado definitivamente

CENTROS DOCENTES

CEMENTERIO. Sistema General

SIPS. Comercial

SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES
Jardines y plazas

SISTEMA DE COMUNICACIONES
Banda de protección (no edificable)

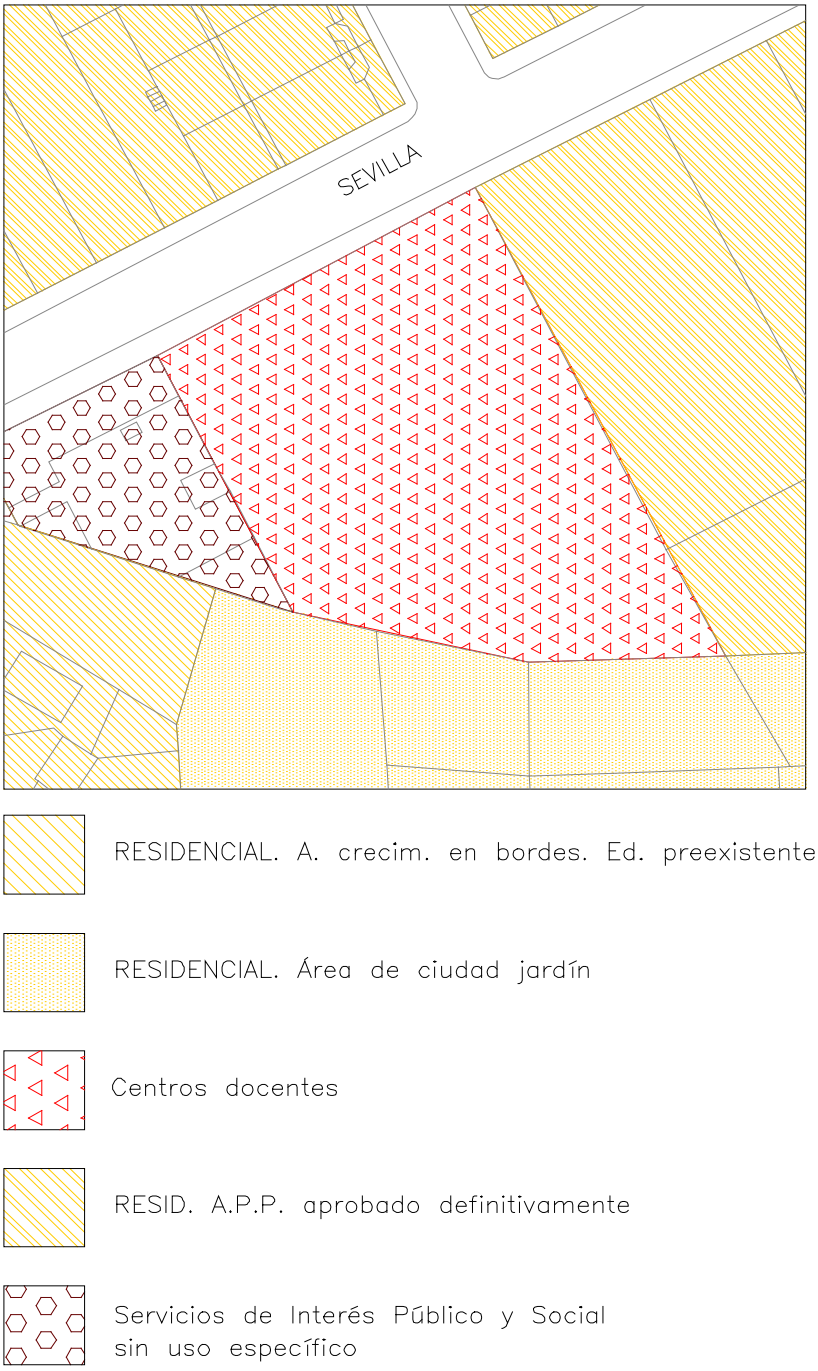
b) Parcela de uso docente en la calle Sevilla y Centro de Servicios Sociales Comunitarios.

Las anteriores Normas Subsidiarias calificaban esta parcela como docente aplicando de este modo la reserva de superficie para este tipo de uso. El problema detectado es que dicha parcela tiene un tamaño insuficiente para las necesidades educativas del municipio. Prefiriéndose solares de mayor tamaño para reservas de este tipo de equipamientos.

—

La parcela posee una superficie de 1740 m², no llegando al mínimo exigido para un centro docente: 5000 m². Es, por tanto, ilógico que esta parcela siga teniendo esta calificación urbanística.

Estado actual

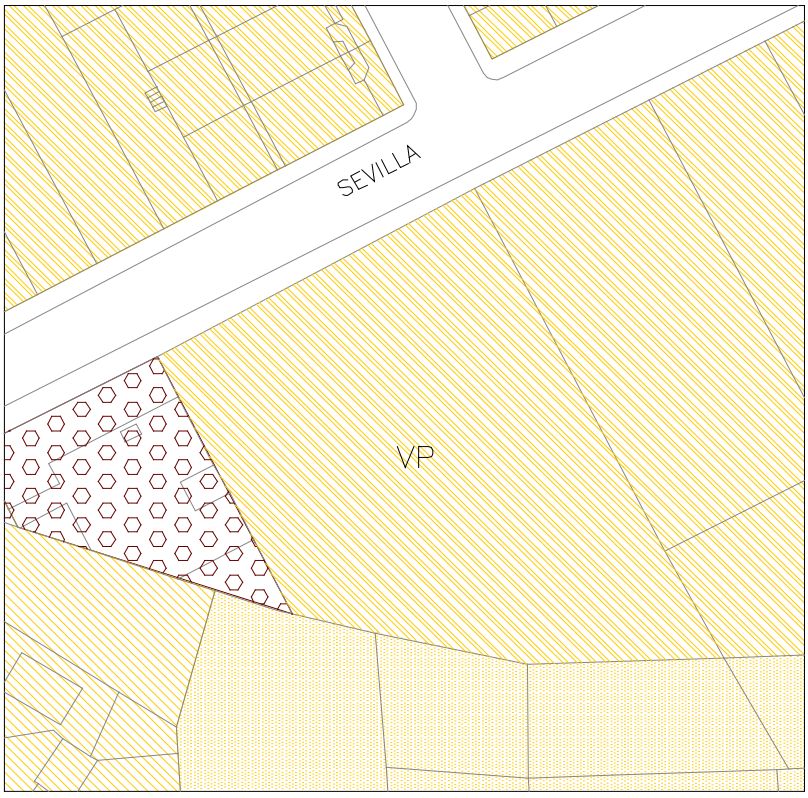


El Plan General propone un cambio de uso de dicha parcela pasando a tener un uso residencial, *viviendas plurifamiliares o colectivas sujetas a algún régimen de protección pública*.

Actualmente ya se encuentra aprobada definitivamente la modificación del planeamiento general vigente en la que se incluye el cambio de uso aquí expuesto.

Este cambio de uso garantiza la permanencia de un buen sistema de equipamientos escolares en el municipio además de proporcionar nuevo suelo para la creación de viviendas sometidas a algún tipo de protección pública dirigidas a los ciudadanos.

La parcela anexa a la comentada anteriormente está reservada según las anteriores Normas Subsidiarias a equipamiento de Interés Público y Social sin uso específico; el nuevo Plan conserva la calificación anterior si bien asigna un uso específico como Centro de Servicios Sociales Comunitarios.



RESIDENCIAL. A. crecim. en bordes. Ed. preexistente

RESIDENCIAL. Área de ciudad jardín

Centros docentes

RESID. A.P.P. aprobado definitivamente

Servicios de Interés Público y Social
Casa de la Juventud

VP Uso Residencial para Vivienda Protegida

c) Parcela de uso religioso en la calle Verdial

Otro problema que se ha detectado en el municipio es la existencia de reservas de suelo para usos que, bien por su tamaño, bien por su ubicación, no sirven a los fines a que están destinados.

Este es el caso de la parcela situada junto al depósito de agua de la calle Verdial, destinada, según el planeamiento vigente, a uso religioso.

Estado actual

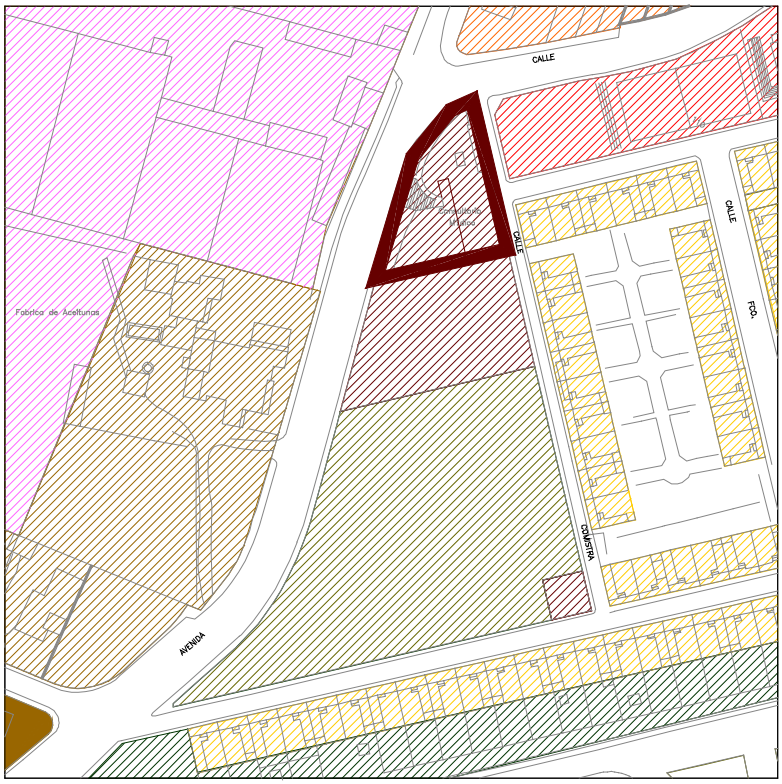
En el nuevo Plan General se realiza un cambio de uso en esta parcela, pasando a calificarse como pasaría *equipamiento sin uso específico,* dado que su uso actual no responde a las necesidades de la zona donde se encuentra, habiéndose calificado como equipamiento religioso una parcela de mayor superficie cercana a ésta, en el sector "La Panadera – Estacada del Cura".

d) Parcela de áreas libres en la Mogaba

Los terrenos anejos al Centro de Salud, en la calle Comistra, están calificados en la actualidad como áreas libres de carácter general.

Presentan un estado de completo abandono, no usándose como áreas libres por los ciudadanos del pueblo.

Estado actual



RESIDENCIAL. Área de plan parcial aprobado definitivamente

RESIDENCIAL. Área de actuación de urbanizaciones

Centros Docentes

Sistemas generales de áreas libres

RESIDENCIAL. Área de crecimiento en bordes. Edificación preexistente

Sistemas locales de áreas libres

Industrial

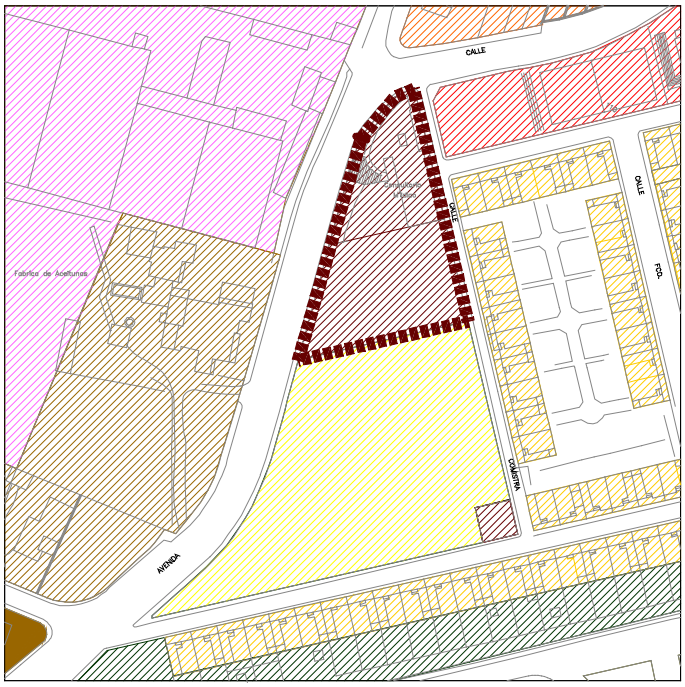
Sistemas de Interés Público y Social

Consultorio Médico

El nuevo PGOU procede a cambiar el uso de estos suelos, pasando a ser de uso deportivo y comercial. La zona carece de equipamientos de este tipo y la parcela se ubica en una de las entradas del pueblo, por lo que se convertiría en un importante foco de actividad que reactivaría el barrio.

Parte de los suelos ya reservados en las anteriores Normas Subsidiarias para Sistemas de Interés Público y Social serán empleados para la ampliación del Consultorio existente.

Ordenación del nuevo PGOU



RESIDENCIAL. Área de plan parcial aprobado definitivamente

RESIDENCIAL. Área de actuación de urbanizaciones

Centros Docentes

Sistemas generales de áreas libres

RESIDENCIAL. Área de crecimiento en bordes. Edificación preexistente

SIPS. Deportivo y comercial

Industrial

Sistemas de Interés Público y Social

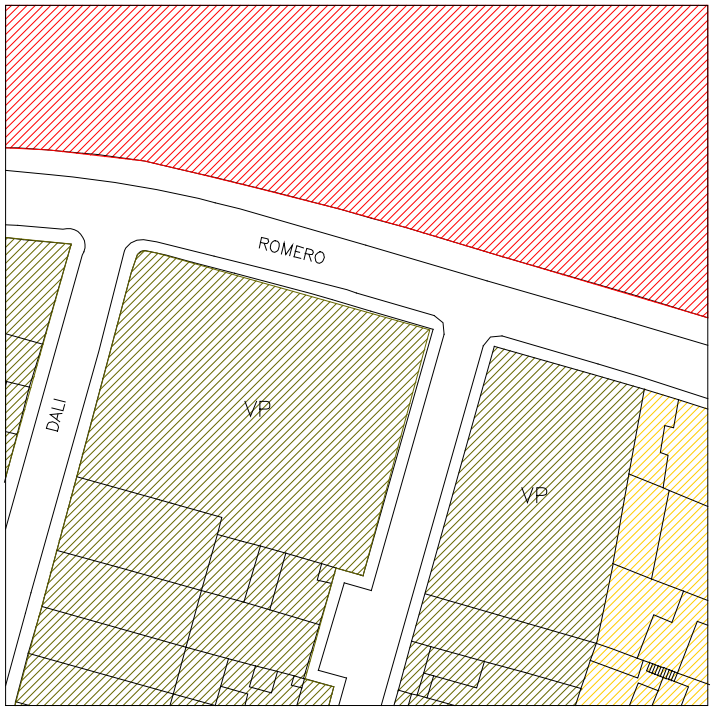
AmpliaciónConsultorio Médico

e) Recalificación de parcela de uso residencial

Existen en la actualidad dos parcelas ubicadas en la calle Romero Ressendi, que según que según el planeamiento general vigente están calificadas como residencial VPO. Según modificación puntual en trámite, estos terrenos pasarían a calificarse de uso terciario, dada la carencia de estos servicios en la zona, saturada de uso residencial.

El nuevo PGOU ordena estos terrenos calificándolos como de uso terciario y equipamientos.

Estado actual



RESIDENCIAL. A. de Extensión

Área de P.P. aprobado definitivamente

USO DOCENTE

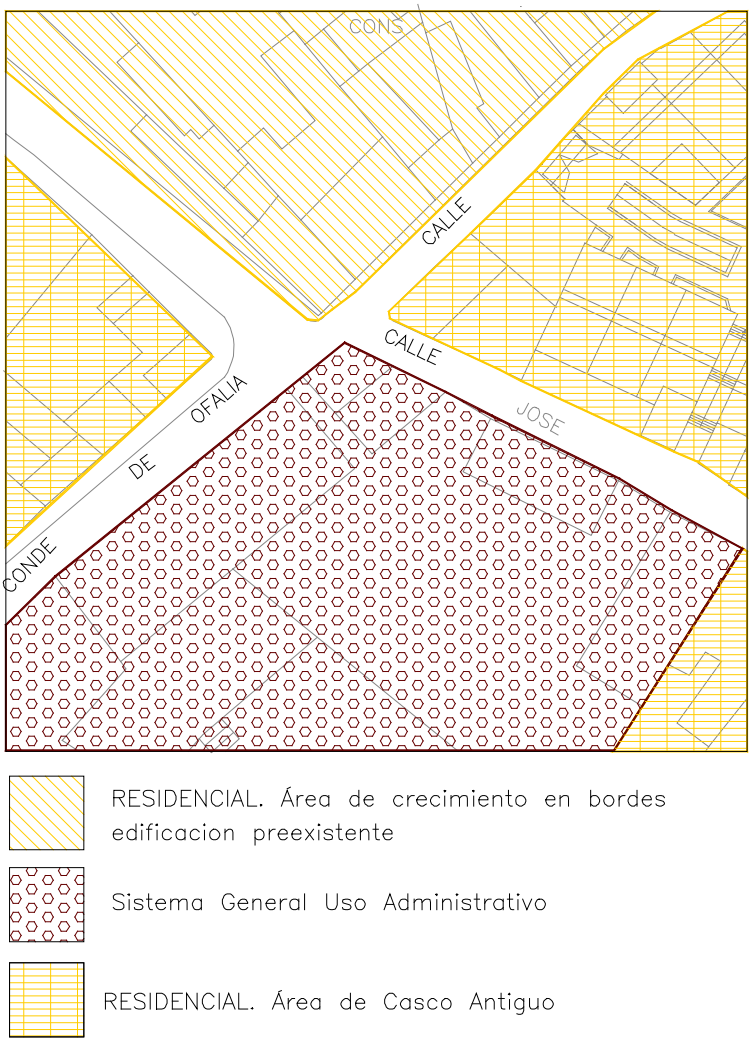
VP Residencial para Vivienda Protegida

f) y g) Recalificación de suelo para equipamientos

Existen en la actualidad parcelas que las Normas Subsidiarias calificaban como residenciales con usos de equipamiento como compatibles. Desde este PGOU se regularizan conforme a los usos actuales, dado que las mismas albergan usos de Interés Público y Social específicos que son necesarios debido a la evolución que ha experimentado la población en estos últimos años.

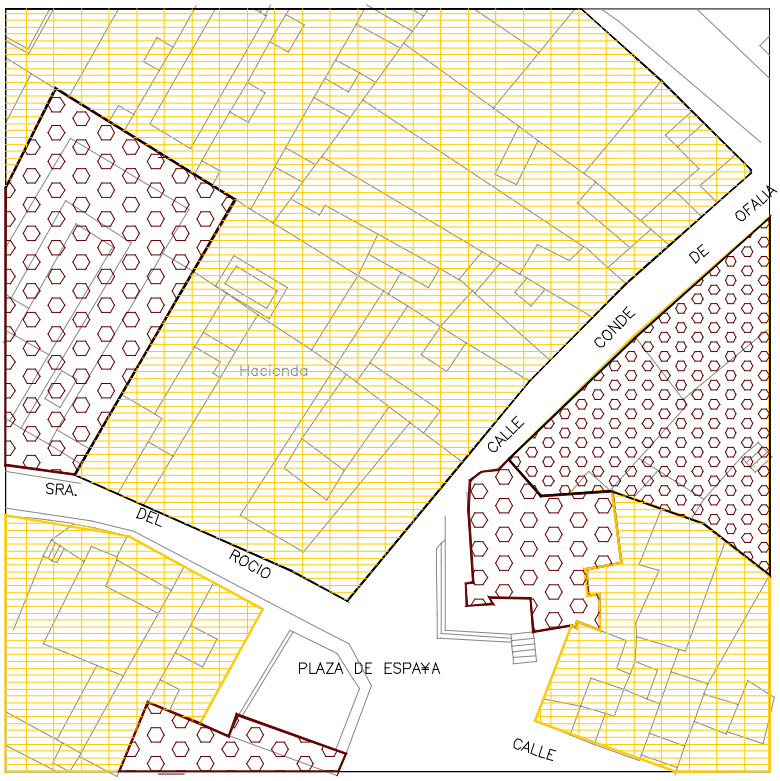
En el cruce de las calles C/José Antonio Cabrera Pérez y C/ del Aire se delimita la reserva de una parcela para Educación de Adultos y en el cruce de las calles Nuestra Señora del Roció y Conde de Ofalia otra para la Casa de la Cultura.

Estado actual



Propuesta del nuevo PGOU

Estado actual



RESIDENCIAL. Área de casco urbano

Servicios de Interés Público y Social

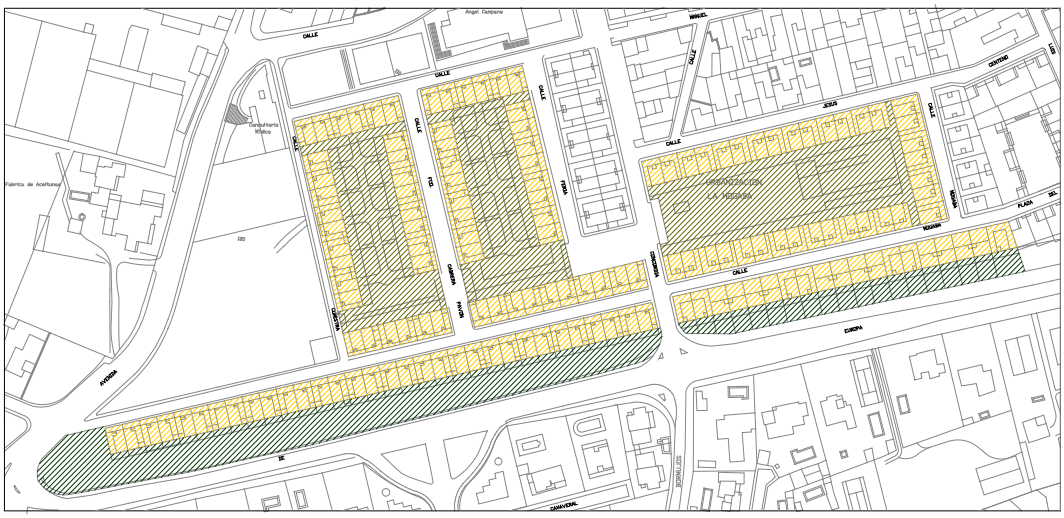
Sistema General. Uso Administrativo

h) Áreas libres de “La Mogaba”

Cuando se aprobó el Plan Parcial de “La Mogaba” en 1985, se estableció una serie de viviendas cuya fachada presentaba directamente a espacios libres y zonas verdes del sector, lo que al parecer ha provocado una extensa problemática porque los vecinos entendían invadida su intimidad, habiendo ocupado y acotado en algunos casos parte de dichos espacios.

En el siguiente plano se muestra el estado actual de dichas áreas libres en el planeamiento vigente:

Estado actual



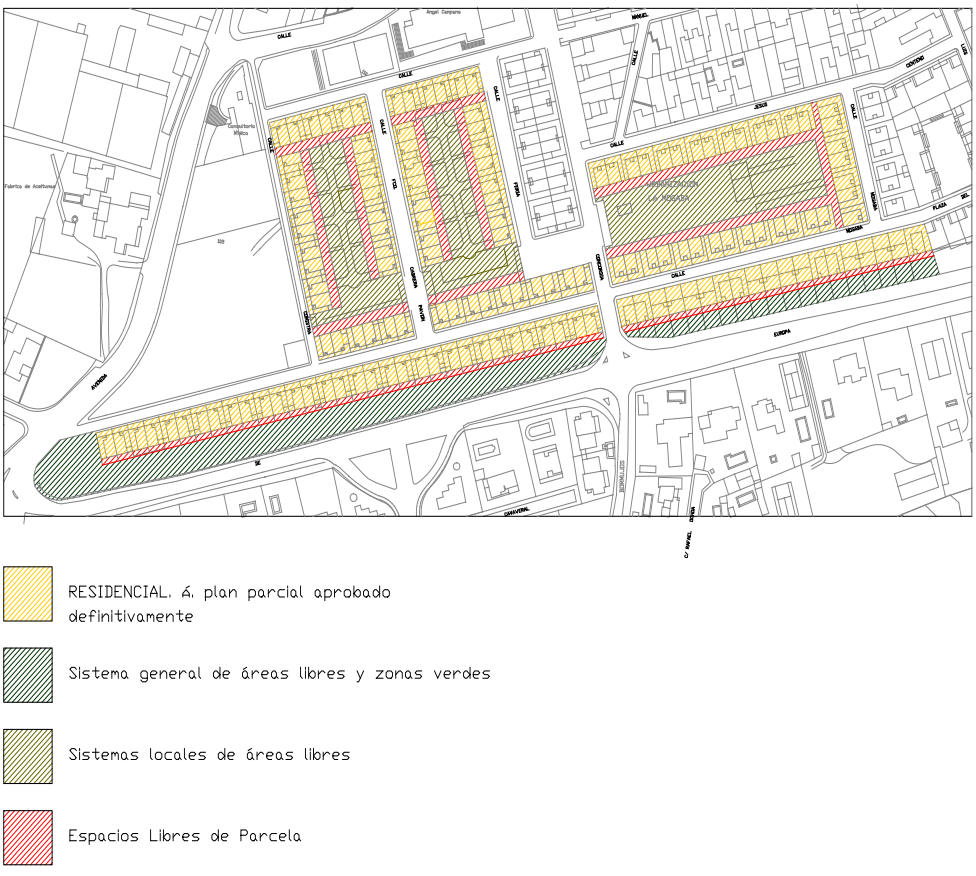
RESIDENCIAL. Á. plan parcial aprobado definitivamente

Sistema general de áreas libres y zonas verdes

Sistemas locales de áreas libres

Desde el Ayuntamiento de Gines se propone el establecimiento de unas franjas de terreno anejas a las viviendas para uso privativo, como espacio libre de parcela, donde no se permita la construcción, para separarlas de las áreas libres y zonas verdes públicas. Las franjas ubicadas en los sistemas locales de áreas libres serán de cinco metros de anchura, mientras que las de los sistemas generales serán de tres metros de media.

Propuesta del nuevo PGOU



i) Viario público en la calle San Ginés

En la calle San Ginés existen varias calles calificadas como residencial en el planeamiento vigente. Las situadas entre los bloques plurifamiliares se utilizan como aparcamiento, siendo en la práctica calles en fondo de saco. La zona situada al otro lado de la calle está ajardinada y dispone de algunos bancos, conformando, de hecho, una pequeña zona verde.

Además, los bloques plurifamiliares están calificados en el planeamiento vigente como *residencial, área de crecimiento en borde de edificación preexistente,* lo que es, a todas luces, inadecuado.

Existen, además, dos construcciones de propiedad municipal en la esquina de la calle San Ginés con la calle Colón que no figuran en el planeamiento vigente. Una es una vivienda y la otra es una nave que se utiliza como cochera de algunos vehículos municipales. El estado actual es el que se muestra en el plano situado bajo estas líneas.

Estado actual

En el nuevo planeamiento se realiza el cambio de uso de los espacios libres como viario público, así como el de los bloques plurifamiliares de *residencial, área de crecimiento en borde de edificación preexistente* a *edificación en altura*.

Propuesta del nuevo PGOU

j) Estrechamiento de viario en la calle Párroco D. Juan María Cotán González

El estudio de detalle "C/ Guadalquivir" se proponía un vial de nueva formación que iría de la calle del Aire a la Avda. del Torrejón. La existencia de una vivienda en el encuentro de dicho vial con la calle Aire provocaba un estrechamiento en el nuevo viario.

En el siguiente plano se aprecia el estrechamiento que produce la vivienda en el vial dispuesto en el estudio de detalle:

Estado actual

Coincidiendo con la ejecución de la citada unidad de ejecución, el Ayuntamiento gestionó la adquisición de la vivienda y su demolición, pudiendo incorporar al viario público los terrenos anteriormente ocupados por ella.

Desde el nuevo Plan General se regulariza urbanísticamente la nueva alineación.

Ordenación según el nuevo PGOU

k) Calle El Cercado en fondo de saco

Este es otro caso de calle en fondo de saco, aún más carente de sentido que los otros, dada su cercanía a la carretera N-431, una de las vías principales del municipio.

La configuración de esta calle en fondo de saco hace difícil el acceso desde ella al pueblo. La futura construcción de viviendas en su entorno no hará más que agravar el problema.

Estado actual

RESIDENCIAL. A. crecim. en bordes. Ed. preexistente

RESIDENCIAL. área de actuación de urbanizaciones

Unidad de ejecución por estudio de detalle

Sistema local de áreas libres

RESIDENCIAL. A.actuación unitaria

Actualmente se encuentra ejecutada la conexión de la calle El Cercado con la Avenida de Europa. Desde el nuevo Plan General se regulariza urbanísticamente la nueva alineación.

Propuesta del nuevo PGOU

l) Instalación fotovoltaica en área de "La Panadera – Estacada del Cura"

Actualmente existe una instalación fotovoltaica en paneles colocados a modo de pérgolas ocupando parte de las áreas libres correspondientes al sector "La Panadera – Estacada del Cura". Dicha instalación se encuentra autorizada por el Ayuntamiento en base a la normativa urbanística vigente. No obstante, dada la fecha de aprobación de las Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General de Gines (7 de marzo de 1.996), existe una laguna normativa referente al citado uso, lo que ha provocado dudas sobre la idoneidad urbanística del mismo.

La instalación ejecutada tiene la peculiaridad de adaptarse al entorno de áreas libres en que se ubica, cercana a la A-49. Por lo que desde el Ayuntamiento se ha decidido su mantenimiento. Para lo que el nuevo PGOU ha definido una categoría específica dentro de los usos terciarios y de equipamiento, delimitando para ello el suelo en que se sitúa, donde se permitirá su mantenimiento, así como su conservación en las mismas condiciones en que fue concebida.

m) Centro docente del sector "El Torrejón – Cortijuelo Alto"

El Plan Parcial "El Torrejón – Cortijuelo Alto" definió dotación de uso docente correspondiente al sector y áreas libres de sistema local, donde se ubica el recinto ferial. La ordenación vigente de estos espacios de equipamiento, divide la reserva de áreas libres en tres manzanas, siendo la mayor de ellas donde también se localiza la dotación de uso docente.

La experiencia durante estos años de la celebración de la feria así como otros eventos en el recinto ferial han provocado la decisión de modificar la ubicación de estas dotaciones, agrupando las áreas libres y dejando en una manzana independiente la reserva de uso docente.

Por lo que el presente PGOU ordena las zonas de equipamiento de áreas libres y uso docente del sector "El Torrejón – Cortijuelo Alto" modificando la ubicación de los mismos, de acuerdo a las nuevas necesidades.

n) S.I.P.S. "La Cerca del Pino I"

El Plan Parcial "La Cerca del Pino I" definió la dotación de S.I.P.S. correspondiente al sector. Con sus usos específicos comercial, deportivo y social.

La ubicación de estos, alejados del uso residencial, y su pequeña superficie no hace viable su desarrollo. Por otra parte, el nuevo PGOU define nuevos equipamientos de uso comercial, social y deportivo de mayor superficie y mejor ubicación, como es el caso del situado entre las calles Colón y Comistra.

Por su parte, el presente Plan ordena la antigua parcela de S.I.P.S. conforme al uso predominante en la zona (industrial y terciario).

o) Calle peatonal entre las Avenidas II Duque de Ahumada y de Europa:

El planeamiento vigente define la alineación de una calle peatonal que comunica las avenidas II Duque de Ahumada y de Europa, con una anchura de 3,5 metros.
Esta calle se ubica en terrenos que son parte públicos, los correspondientes al sector "Madre de Dios – El Valle" y otros privados, lo que requeriría la expropiación o adquisición de los mismos por algunos de los sistemas de gestión adecuados.

Si bien, el tramo público del citado vial se encuentra actualmente impracticable, habiendo sido lugar de depósito de escombros, encontrándose lleno de matorral, lo que evidencia el uso negativo del mismo. Además, cercano al viario peatonal existe la calle Juan Maldonado Varela, la cual conecta tanto peatonal como mediante tráfico rodado las avenidas II Duque de ahumada y de Europa, teniendo una anchura aproximada de 10 metros.

Por lo que el Ayuntamiento no considera necesario mantener el viario peatonal objeto de este apartado, procediendo el presente PGOU a calificarlo conforme a las áreas con las que colinda.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO, MODELO DE ASENTAMIENTO

El término de Gines es muy pequeño, de tan sólo 2,91 km², de los cuales quedan 0,39 de suelo no urbanizable. Dentro de este suelo no existen terrenos con especiales valores paisajísticos, medioambientales o territoriales a proteger. Tampoco existen yacimientos arqueológicos ni edificios catalogados. La presión demográfica sobre el municipio es relativamente importante existiendo una cierta demanda residencial muy fuerte a causa de su situación de cercanía a la ciudad de Sevilla. Todo esto hace que se haya visto muy condicionada la propuesta en la redacción del nuevo planeamiento.

La alternativa más lógica implica pasar a urbanizable y sistemas generales el suelo no urbanizable. Los terrenos de "Biedma Norte" pasarían a ser de uso residencial y los de "Marchalomar" a uso terciario. Esto es coherente con la política que se está siguiendo en el municipio en los últimos años, con la implantación de un importante foco de actividad en el Suroeste del término, ampliando el polígono ya existente (Servialsa) y siguiendo las directrices del documento intermunicipal acordado con los municipios de Espartinas y Bormujos para la creación de un parque empresarial anexo a esta misma zona. Esto estaría en consonancia, además, con el POTAUS, que contempla la creación de este parque empresarial, con lo que Gines estaría contribuyendo a la formación de un área central de actividad en el Aljarafe que podría incluso complementarse con áreas similares situadas en la zona (El Manchón, PISA).
En cuanto a las áreas que pasarían a ser residenciales, se plantea una densidad media en la zona Norte lo que obligaría a la aparición de nuevas tipologías residenciales (bloques plurifamiliares) inexistentes hasta el momento en el municipio con la idea de crear una ciudad más sostenible, con menos calles y más áreas libres; con desplazamientos más cortos y usos diversos. Esto pone en crisis la política seguida hasta ahora en el planeamiento municipal, que primaba la tipología de vivienda unifamiliar sobre las demás, lo cual ha contribuido a un exceso de la tipología de viviendas adosadas de gran rentabilidad, creando zonas de gran densidad edificatoria y ausencia de áreas libres.

Además, en los suelos de Camino de Belma, Ginencina y Biedma Norte, se propone la ubicación de viviendas de protección oficial, lo que es perfectamente coherente con el carácter de la zona y con el plan parcial ya aprobado de "Biedma-La encina" que propone la construcción de este tipo de viviendas.

Por último se ha clasificado como suelo urbanizable no sectorizado la zona de "Tabladilla-La Estacada del Barbero", condicionando su desarrollo a la solución del sistema de comunicación del mismo.

Este nuevo desarrollo está contiguo a los suelos ya clasificados como urbanos, por lo que el presente PGOU se realiza el ajuste en relación a los espacios agrarios de interés del POTAUS, conforme a lo dispuesto en su artículo 77.2, todo lo cual se desarrolla en el punto 3.4 de la presente Memoria.

En cuanto al viario, no existen reservas para viario metropolitano, como ya se ha comentado anteriormente. Se consideran adecuados los viarios comentados en otros apartados: el de conexión entre la SE-517 y Castilleja de la Cuesta al Norte, el que discurriría por el camino del Algarrobillo al Oeste.

EL MODELO DE ASENTAMIENTO

Gines forma parte del sistema polinuclear de centros regionales identificados por el modelo territorial definido en el POTA. Dicho sistema polinuclear constituye el primer referente urbano para la articulación del modelo de asentamiento.
Se entiende por Centro Regional al conjunto del ámbito urbano, afectado en mayor o menor medida por procesos de naturaleza metropolitana en el que se integran cada una de las ciudades principales de Andalucía (en nuestro caso, Sevilla) y su ámbito metropolitano. El área urbana de Sevilla responde a un modelo clásico de ciudad central dominante, que ha alcanzado un importante grado de complejidad, y que se encuentra en un ciclo del proceso metropolitano en el que la ciudad central empieza a perder peso poblacional y económico relativo a favor de los municipios y núcleos de su primera o segunda corona metropolitana.

La realidad actual de Gines, con el suelo urbano consolidado ocupando mayoritariamente todo el término municipal, determina claramente la continuidad de un modelo de asentamiento compacto y diverso, en la línea marcada por los planeamientos territorial y subregional, concretamente por el POTA. En este sentido, hay que recordar que el modelo de ciudad del POTA significa generar proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos, vincular el crecimiento urbanístico a la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos y adecuar el ritmo de este crecimiento a la efectiva implantación de dotaciones y equipamientos básicos, los sistemas generales de espacios libres y el transporte público. Para ello, el presente PGOU desarrolla las siguientes líneas de ordenación:

- Los nuevos crecimientos residenciales tienen continuidad con las áreas residenciales existentes, sirviendo para ocupar vacíos o suponer extensiones sin romper la estructura compacta de la ordenación.

  En este sentido, todos los desarrollos residenciales abarcados por el PGOU se encuentran colindantes al suelo urbano consolidado, continuando y mayormente completando, la trama urbana existente, lo que facilita tanto la conexión viaria como de las redes de infraestructuras. Así mismo, en estos desarrollos se establecen densidades y tipologías que conducen al modelo de asentamiento compacto que evite la dispersión y el consumo excesivo de suelo.

- Dentro del suelo urbano actual también se delimitan vacíos donde se pretende la consolidación de la trama urbana existente, a través de procesos de rehabilitación y mejora de urbanizaciones, estableciendo igualmente densidades y morfologías cercanas a la de los cascos tradicionales, en base al modelo de asentamiento compacto desarrollado.

- Respecto de los usos del suelo, se procura el equilibrio en cantidad y localización de las actividades residenciales, productivas, terciarias y dotacionales. Para ello, se establece en las áreas residenciales un régimen de usos complementarios y compatibles abierto a la implantación de usos productivos, de servicio y dotacionales no concentrados en una parte del sector. Todo ello en base al desarrollo de un modelo de asentamiento diverso y multifuncional.

- Se adaptan los crecimientos a los parámetros establecidos en el POTA y se incorporan las áreas de oportunidad, quedando como reservas las áreas de suelo urbanizable no sectorizado. El sector Marchalomar, perteneciente al área de oportunidad E-12 Parque Empresarial “El Pétalo” establecida en el POTAUS, tiene carácter productivo para no crear un nuevo núcleo aislado poblacional y contribuye a compactar el modelo territorial en base a la ordenación establecida en los municipios de Bormujos y Espartinas.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Gines está encaminando los esfuerzos en definir unas tácticas de proyecto de futuro de la ciudad, que vienen siendo estudiadas en cada una de las sucesivas modificaciones del planeamiento general realizadas hasta hoy día. De este continuo estudio se ha tomado conciencia de la necesidad de integrar el municipio en un ámbito mucho mayor como es el área metropolitana o aglomeración urbana de Sevilla, donde Gines forma parte del entramado de municipios que conforman la misma, atendiendo las necesidades

no desde una visión centralista del municipio, sino interrelacionadas con el conjunto de municipios, observando las necesidades comunes y una proyección desde el conjunto.

Se parte de la necesidad de interrelacionar el nuevo PGOU con las normas urbanísticas de las localidades vecinas desde un debate sereno y estable encuadrado dentro de las bases y estrategias ofrecidas en el Planeamiento Territorial.

Esta unión de esfuerzos conlleva a mejorar las realidades de los municipios y sus necesidades económicas, sociológicas, culturales... facilitando un mejor diseño y gestión de los medios.

LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo está condicionada, en estos momentos, por las siguientes normativas:

a) Por un lado está la Ley Estatal 6/98, que prácticamente establece unos criterios objetivos de clasificación del suelo urbano y no urbanizable.

b) La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que contempla otros supuestos de clasificación del suelo.

Las ventajas de la clasificación predominante de suelo urbanizable, salvo las protecciones estrictas, residen en la homogeneización de los derechos de aprovechamiento a todo el municipio, teniendo en cuenta su reducido tamaño. Esto permite la gestión integral de todos aquellos suelos destinados a equipamientos y áreas libres.

EL SISTEMA VIARIO

En el ámbito municipal el diseño del viario público se ha hecho teniendo en cuenta la topografía y la conexión con el definido en el planeamiento vigente. También se ha consultado el planeamiento de los municipios limítrofes, así como la conexión con el viario supramunicipal existente o previsto.

LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO (EGOT)

Este criterio se refiere a un planteamiento general del futuro crecimiento del área urbana municipal.

El municipio de Gines no pertenece al grupo de municipios principales del Aljarafe, tanto por su reducido tamaño como por su posición, habiendo quedado apartado, además, del área que se define como central en el POTAUS. Todo esto hace que no sea planteable en el crecimiento del pueblo otro área central que compita con el casco histórico del municipio, lo que no entra en contradicción con el nuevo polo de actividad que se está creando al Suroeste del término, ampliando el ya existente polígono "Servialsa" y que formará parte de un nuevo parque empresarial en terrenos de Gines, Bormujos y Espartinas que está incluido en los objetivos del POTAUS. Este nuevo polígono o parque empresarial albergará servicios que más que competir complementarán los que ya se ofrecen en el casco urbano.

Aun manteniendo la centralidad del municipio en el casco histórico, hay que evitar a toda costa la creación de "guetos" residenciales. Muchas de las actuaciones efectuadas en el pasado no contemplaron la inclusión de actividades comerciales o de servicios en su ejecución, lo que ha derivado en zonas exclusivamente residenciales desconectadas del pueblo (Los Zajaríes, El Lorón, Los Limones, La Panadera – Estacada del Cura). Creemos que es importante que en las nuevas zonas existan centros secundarios de actividad que se deben complementar con equipamientos municipales (colegios, zonas deportivas) para evitar una excesiva carga en el centro del pueblo, promoviendo el intercambio entre las distintas zonas.

USOS Y ACTIVIDADES

La política municipal actual continúa con la intención de dotar al municipio de Gines de la mayor diversidad de usos y actividades, principalmente terciarias y de equipamiento, coincidiendo con el planeamiento de los municipios de la zona. De este modo, se sigue apostando por la implantación de actividades terciarias en la parte Suroeste del municipio, con la ampliación del polígono "Servialsa" y la reciente creación de "La Cerca del Pino I y II". Estos dos últimos forman parte del nuevo "Parque Empresarial y Tecnológico del Aljarafe, El Loreto" (PETALO) que se ha planeado conjuntamente con los municipios de Bormujos y Espartinas. La creación de este nuevo parque coincide con los objetivos del POTAUS de crear una zona central del Aljarafe en los municipios de Bormujos y Mairena del Aljarafe.

Al ser de reducidas dimensiones el término municipal, no parece posible crear otro foco de actividad terciaria en el pueblo. No obstante, parece adecuado mezclar los usos, creando zonas residenciales con centros locales de actividad y ubicando equipamientos municipales de forma equilibrada en todo el término, evitando una excesiva centralidad y manteniendo, eso sí, la agrupación de las entidades más importantes en la gestión del municipio (Ayuntamiento, Policía Local, Oficina Técnica Municipal, Juzgado...).

3.2. LA RED DE SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Nos remitimos a lo explicado en el apartado 2.5.1. de la presente Memoria.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Gines no es un municipio que aporte equipamientos al área metropolitana de Sevilla. Esto se debe a su reducido tamaño y a su posición un tanto desplazada de la que se considera zona central del Aljarafe (Mairena, Tomares, Bormujos). Esto no va a cambiar con el nuevo Plan General, por lo que los equipamientos de carácter general van a permanecer prácticamente igual. Tan sólo se darán los siguientes cambios puntuales:

- El I.E.S. "El Majuelo" ampliará su superficie, con lo que podrá paliar las muchas necesidades que tiene actualmente (Ver Anexo IV del Documento de Avance).
- Se crea un nuevo equipamiento deportivo entre las calles Colón y Comistra (junto al consultorio).
- El actual aparcamiento del consultorio del SAS pasa a ser SIPS Sanitario Asistencial de carácter general, para albergar la ampliación del mismo.

En las siguientes tablas se exponen las superficies destinadas al Sistema General de Equipamientos

SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
Parque Municipal	20.242,00 m²
Madre de Dios-El Valle	13.017,00m²
Las Brisas	58.870,00 m²
La Mogaba	5.010,00 m²
Villanueva Norte	7.907,85 m²
Villanueva Sur	8.835,00 m²
El Torrejón-Cortijuelo Alto	14.021,00 m²
El Cortijuelo	5.647,00 m²
La Alcoyana	1.122 m²
	134.671,85 m²

OTROS SISTEMAS GENERALES

OTROS EQUIPAMIENTOS DE SISTEMA GENERAL	SUPERFICIE
• **Administrativo**	
Ayuntamiento, Plaza España	286 m²
Casa Rosa (Oficina Técnica-Juzgado-Policía Local)	775 m²
Agencia de Desarrollo Local	387 m²
Oficina de correos	140 m²
Casa de la Juventud	850 m² t
• **Socio Cultural**	
Casa de la Cultura	1.395 m²
Casa del Mayor	300 m²

Servicios Sociales Comunitarios	348 m²
Auditorio Municipal	1.500 m²
Biblioteca Municipal	Incluido en "Casa de la Cultura"
• **Sanitario-Asistencial**	
Consultorio SAS	1.150 m²
Ampliación Consultorio	1.708 m²
• **Docente**	
Instituto "El Majuelo" (incluido ampliación)	19.820 m²
Educación de Adultos	271 m²
Guardería Municipal	658 m²
• **Deportivo**	
Pabellón Cubierto	2.104 m²
Polideportivo Municipal	20.220 m²
Polideportivo/comercial/ c/ Mogaba	7.193 m²
Campo de Futbol Municipal	15.895 m²
Deportivo Jardines Andalucía (Cesión Administrativa)	13.500 m²
• **Servicios Terciarios**	
Casa Cuartel de la Guardia Civil	4.031 m²
• **Servicios Urbanos**	
Pozo público nº 1	20 m²
Pozo público nº 2 (Coordinadora Ecologista)	135 m²
Pozo público nº 3	20 m²
Pozo público nº 4	20 m²
• **Otros Usos**	
Hacienda Santo Ángel	3.773 m²
Televisión Local	931 m²
Cementerio Municipal	6.904 m²
Comunicaciones (Sector El Cortijuelo)	4.659 m²
Comunicaciones (sector la Cerca del Pino I)	3.822 m²
Comunicaciones (Sector la Cerca del Pino II)	12.040 m²
Comunicaciones (Sector Marchalomar)	2.365 m²
Viario. Enlace A-49	45.238 m²
	171.608 m²

3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS SOBRE EL MISMO. LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO.

El presente Plan General Clasifica como Suelo Urbano consolidado aquél que se encuentra así clasificado por las vigentes Normas Subsidiarias, por formar parte del núcleo de población existente y estar dotado de los servicios urbanísticos mínimos expuestos en el artículo 45.1.a) del la LOUA.

Así mismo se han incorporado al suelo urbano, aquellos terrenos que, estando en el anterior planeamiento general clasificados como suelo urbanizable, han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, basándose en el apartado 1.c) del mencionado artículo.

También se han incluido en la delimitación del suelo urbano los terrenos que, estando ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación propuesta por el Plan General, se encuentran integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el referido artículo de la LOUA.

En la zona norte existe un suelo que también está completamente urbanizado y ocupado por instalaciones deportivas, este suelo son las instalaciones de la Fasa Renault que se han clasificado como suelo urbano consolidado.

Así mismo, los terrenos de la Unidad de Ejecución "la Alcoyana" estaban clasificados en las anteriores Normas Subsidiarias de Gines como suelo urbano, habiéndose aprobado sobre dichos terrenos un Estudio de Detalle con un uso residencial que no se ha ejecutado; por otra parte resulta que en el Planeamiento General vigente, se clasificó La Alcoyana como suelo urbano consolidado y ejecutado, lo cual era una errata ya que en realidad no estaba ejecutado; por lo que ahora se corrige la errata y se clasifica como suelo urbano no consolidado, cumpliéndose así lo especificado en el artículo 45.2.B) a) de la L.O.U.A.

En el caso de los suelos correspondientes a la unidad de ejecución "Camino de Belma", formado por dos parcelas discontinuas, éstos se encuentran clasificados en la vigente Planeamiento General como suelo urbano consolidado. No obstante constituyen un vacío relevante y carecen de servicios, infraestructuras y dotaciones públicas, por lo que requieren una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes. Por lo tanto, en base a lo dispuesto en el artículo 45.2.B) a) de la L.O.U.A, se han clasificado en el presente P.G.O.U. como suelo urbano no consolidado.

En lo que respecta a los suelos correspondientes a la Unidad de Ejecución "la Ginencina", de pequeño tamaño y rodeados por suelo urbano consolidado en el vigente Planeamiento General, éstos forman parte del núcleo de población existente, siendo susceptibles de incorporarse en él, estando dotados en su perímetro de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica de baja tensión. Además, en los mismos existen edificaciones correspondientes a una industria que ha estado funcionando hasta periodo reciente. Por lo tanto nos encontramos con que se cumple lo especificado en el artículo 45.1.a) de la L.O.U.A para su consideración como suelo urbano no consolidado.

LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO:

Tras el estudio pormenorizado del suelo urbano, así como del urbanizable ordenado, correspondiente a áreas de planeamiento incorporado, junto con el suelo urbanizable sectorizado definido por la nueva ordenación del presente PGOU, se han diferenciado varias áreas homogéneas, para cuya definición se ha tenido en cuenta los siguientes parámetros:

- La tipología arquitectónica desarrollada en ellas y el carácter de las mismas.

- El proceso urbanístico que las ha desarrollado.
- Su posible crecimiento con las diferentes casuísticas que puedan surgir en el futuro.
- El carácter morfológico del área urbanizada.
- El estado de la urbanización, sus posibles carencias.
- El desarrollo urbanístico en suelo no consolidado que quiera determinarse en la zona.

A continuación se describen estas áreas homogéneas, las cuales se representan gráficamente en el plano de ordenación correspondiente, así como su relación con las zonas de ordenanzas de las Normas Urbanísticas:

A.H.1. Área de Casco Antiguo.

Esta área homogénea coincide con el suelo urbano calificado como área de casco antiguo, por lo que le son de aplicación las ordenanzas particulares desarrolladas en el capítulo XI del Título VIII de las Normas Urbanísticas. Su uso global es el Residencial, siendo la edificabilidad global de 0,83 m2c/m2s. y la densidad global de 45,86 viv/hat; lo que significa que le corresponde una densidad "media" según el artículo 10.1.A).d) de la LOUA. La ordenación del presente PGOU para esta área se caracteriza por las siguientes determinaciones:

- La autorización de la vivienda bifamiliar, entendiéndose como tal la que con un mismo núcleo de acceso se puede servir a un máximo de dos viviendas o apartamentos. La parcela mínima, se mantiene en 100 m², con un frente de fachada no menor de 6 metros.
- Autorizar la ejecución de un uso no residencial compatible con el mismo, en planta baja de la edificación, con una ocupación del 100% de la parcela, autorizándose el acceso común a la planta primera, sobre la que se podrá desarrollar el uso residencial en los términos antes expuestos.
- Establecer en todos los casos la ocupación máxima del 80 % de la parcela, con la salvedad reflejada en el apartado anterior.
- No se fija la limitación de fondo máximo edificable para la ocupación de parcela, existente en las Normas Subsidiarias en vigor.

A.H.2. Área de Densidad Media.

La definición de esta área ha venido determinada por la existencia de sectores en la que se desarrollan conjuntamente diferentes tipologías residenciales de vivienda unifamiliar: viviendas adosadas, pareadas y aisladas.

Esta área homogénea engloba el suelo urbano calificado como área de densidad media y área de V.P.O. densidad media, por lo que le son de aplicación las ordenanzas particulares desarrolladas en los capítulos VIII y VI del Título VIII de las Normas Urbanísticas, respectivamente. Su uso global es el Residencial, siendo la edificabilidad global de 0,50 m2c/m2s. y la densidad global

de 31,32 viv/hat; lo que significa que le corresponde una densidad "media" según el artículo 10.1.A).d) de la LOUA. La ordenación del presente PGOU para esta área se caracteriza por las siguientes determinaciones:

- Regularizar el carácter indeterminado de la misma, en la que se mezclan diferentes tipologías.
- Mantener las dos plantas máximas de edificación, con la posibilidad de ejecutar el torreón en los términos que lo hace las actuales Normas Subsidiarias en vigor.
- Mantener la parcela mínima en 100 m², con un frente de fachada no menor de 6 metros, para la vivienda adosada, con una ocupación del 80% máxima.
- Establecer la parcela mínima de 200 m², con un frente no menor de 10 metros, para la vivienda pareada, con una ocupación del 60 % máxima.
- Establecer la parcela mínima de 400 m², con un frente no menor de 15 metros, para la aislada, con una ocupación del 40% máxima.

A.H.3. Área de Densidad Baja.

La definición de esta área, ha venido determinada por la existencia de sectores en la que se desarrollan preferentemente tipologías residenciales de viviendas pareadas y aisladas.

Esta área homogénea coincide con el suelo urbano calificado como área de densidad baja, por lo que le son de aplicación las ordenanzas particulares desarrolladas en el capítulo IX del Título VIII de las Normas Urbanísticas. Su uso global es el Residencial, siendo la edificabilidad global de 0,48 m2c/m2s. y la densidad global de 16,02 viv/hat; lo que significa que le corresponde una densidad "media baja" según el artículo 10.1.A).d) de la LOUA. La ordenación del presente PGOU para esta área se caracteriza por las siguientes determinaciones:

- Mantener las dos plantas máximas de edificación, con la posibilidad de ejecutar el torreón en los términos que lo hace las actuales Normas Subsidiarias en vigor.
- Establecer la parcela mínima de 200 m², con un frente no menor de 10 metros, para la vivienda pareada, con una ocupación del 50 % máxima.
- Establecer la parcela mínima de 400 m², con un frente no menor de 15 metros, para la aislada, con una ocupación del 30% máxima.

A.H.4. Área de Bloque Lineal.

Esta área homogénea coincide con el suelo urbano calificado como área de plurifamiliar bloque lineal, por lo que le son de aplicación las ordenanzas particulares desarrolladas en el capítulo IV del Título VIII de las Normas Urbanísticas. Su uso global es el Residencial, siendo la edificabilidad global de 0,91 m2c/m2s. y la densidad global de 49,28 viv/hat; lo que significa que le corresponde una densidad "media" según el artículo 10.1.A).d) de la LOUA. La ordenación del presente PGOU para esta área se caracteriza por las siguientes determinaciones:

- El desarrollo de actuaciones concretas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable ordenado en La Alcoyana y en el Cortijuelo, para implantar estas tipologías de viviendas en bloque plurifamiliar lineal, posibilitando la creación de amplias superficies de áreas libres.
- Establecer una altura máxima que se adecue a la tipología elegida y a los condicionantes del entorno.
- Contemplar usos compatibles comerciales y terciarios que configuren el margen de la Avenida de Colón, y la calle Camino de las Cañadas.

A.H.5. Área de Edificación en altura.

Esta área homogénea engloba el suelo urbano calificado como área de edificación en altura y área de plurifamiliar V.P.O en bloque, por lo que le son de aplicación las ordenanzas particulares desarrolladas en los capítulos VII y V del Título VIII de las Normas Urbanísticas, respectivamente. Su uso global es el Residencial, siendo la edificabilidad global de 1,38 m2c/m2s. y la densidad global de 172,19 viv/hat; lo que significa que le corresponde una densidad "muy alta" según el artículo 10.1.A).d) de la LOUA. La ordenación del presente PGOU para esta área se caracteriza por las siguientes determinaciones:

- Mantener el área en la que se desarrolla con carácter único la tipología residencial plurifamiliar o colectiva en altura.
- Posibilitar una mayor actuación en las mejoras y redistribuciones interiores de viviendas, que garanticen el mantenimiento y buen estado de las edificaciones existentes, así como la legalización de los cierres y elementos ejecutados en fachada.

A.H.6. Área de Ciudad Jardín.

Esta área homogénea coincide con el suelo urbano calificado como área de ciudad jardín, por lo que le son de aplicación las ordenanzas particulares desarrolladas en el capítulo X del Título VIII de las Normas Urbanísticas. Su uso global es el Residencial, siendo la edificabilidad global de 0,36 m2 c/m2 s. y la densidad global de 12,02 viv/hat; lo que significa que le corresponde una densidad "baja" según el artículo 10.1.A).d) de la LOUA. La ordenación del presente PGOU para esta área se caracteriza por las siguientes determinaciones:

- Mantener el área en la que se desarrollará con carácter único la tipología de vivienda aislada unifamiliar y bifamiliar.
- Mantener las dos plantas máximas de edificación, con la posibilidad de ejecutar el torreón en los términos que lo hace las actuales Normas Subsidiarias en vigor.
- Mantener la parcela mínima de 600 m², con un frente no menor de 15 metros, para la vivienda unifamiliar y de 20 metros para la vivienda bifamiliar, con una ocupación máxima

del 40%.

- Establecer condiciones particulares para los instrumentos de planes de desarrollo.

A.H.7. Área terciaria.

Esta área homogénea coincide con el suelo urbano calificado como área de suelo terciario, por lo que le son de aplicación las ordenanzas particulares desarrolladas en el capítulo XIII del Título VIII de las Normas Urbanísticas. Su uso global es el Terciario, siendo la edificabilidad global de 0,68 m2c/m2s. En esta área no se contempla el uso residencial. La ordenación del presente PGOU para esta área se caracteriza por las siguientes determinaciones:

- Unificar el uso terciario implantado en el municipio mediante distintos desarrollos urbanísticos entorno a una importante vía de comunicación como es el enlace Gines – Bormujos de la A-49.
- Contemplar los usos de equipamientos y servicios, así como los industriales, entre los usos a desarrollar en la zona, incluyendo aquellos que han decidido eliminarse de las áreas residenciales, porque pudieran causar molestias en las mismas.
- Ordenar las alturas necesarias, conforme a la ubicación y necesidades de los usos a implantar en la zona.

A.H.8. Área industrial.

Esta área homogénea coincide con el suelo urbano calificado como suelo industrial, por lo que le son de aplicación las ordenanzas particulares desarrolladas en el capítulo XII del Título VIII de las Normas Urbanísticas. Su uso global es el Industrial, siendo la edificabilidad global de 0,78 m2c/m2s. En esta área no se contempla el uso residencial. La ordenación del presente PGOU para esta área se caracteriza por las siguientes determinaciones:

- Mantener el área en la que se desarrolla con carácter principal el uso industrial en todas sus categorías.
- Unificar el uso industrial implantado en el municipio mediante distintos instrumentos de desarrollo urbanístico, con acceso desde la carretera A-8076, de Sevilla a Sanlúcar la Mayor y colindante al área terciaria, por la que también tiene acceso.
- Contemplar los usos administrativos y comerciales como compatibles en toda la zona, garantizando la integración estética de las edificaciones con el entorno en el que se sitúen.

En la siguiente tabla se expresan las determinaciones exigidas por el artículo 10.1.A)d) para las distintas áreas homogéneas del suelo urbano y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, esto es, uso, edificabilidades y densidades globales:

ÁREA HOMOGENEA	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL ($m^2c./m^2s.$)	DENSIDAD GLOBAL (Viv./Hat.)	DENSIDAD GLOBAL (según art. 10.A).d). de la LOUA)
ÁREA DE CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL	0,83	45,86	MEDIA
ÁREA DE DENSIDAD MEDIA	RESIDENCIAL	0,50	31,32	MEDIA
ÁREA DE DENSIDAD BAJA	RESIDENCIAL	0,48	16,02	MEDIA - BAJA
ÁREA DE BLOQUE LINEAL	RESIDENCIAL	0,91	49,28	MEDIA
ÁREA DE EDIFICACIÓN EN ALTURA	RESIDENCIAL	1,38	172,19	MUY ALTA
ÁREA DE CIUDAD JARDÍN	RESIDENCIAL	0,36	12,02	BAJA
ÁREA TERCIARIA	TERCIARIO	0,68	0	-
ÁREA INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,78	0	-

3.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE Y DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

El suelo urbanizable proyectado va a ocupar prácticamente todo lo que estaba sin clasificar en las NNSS excepto una pequeña zona que quedará como sistema general.

Las zonas de suelo urbanizable sectorizado que se crean son las siguientes:

- SUS-NO PPBN PLAN PARCIAL- Biedma Norte
- SUS-SO-PPM PLANPARCIAL- Marchalomar

Como suelo urbanizable no sectorizado se crea en la Zona de la Estacada del Barbero-Tabladilla en el norte de Gines un único sector, el SUNS – A.

El sector SUS-NO PPBN Plan Parcial Biedma Norte viene a completar un vacío en la zona noroeste, resolviendo cuestiones de soldadura con la trama urbana adyacente, con un uso residencial.

El sector SUS-SO PPM Plan Parcial Marchalomar linda con los términos municipales de Bormujos y Espartinas. Este ámbito está incluido en el Área de Oportunidad E-12. Parque Empresarial El Pétalo del POTAUS.

Conforme a los "Criterios de actuación" contemplados en la ficha del POTAUS, se ha establecido una ordenación de usos pormenorizados que da cabida a usos productivos-empresariales y

terciarios-servicios. Así mismo, en la ordenación de estos suelos, se garantiza su integración con los sectores colindantes de Bormujos y Espartinas, al ser de obligado cumplimiento el Documento de Coordinación Intermunicipal aprobado por los tres municipios afectados. Por otra parte, el presente P.G.O.U. recoge en la ficha correspondiente a esta Unidad de Ejecución, la obligatoriedad de determinar un ámbito de protección sobre la Hacienda de Marchalomar, estableciendo un espacio libre en torno a ella. Por último, se integran las determinaciones para la protección del viario (Zona de Cautela de la A-49)

Se mantienen con la misma clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado como áreas de planeamiento incorporado los siguientes sectores:

- APl-01-EC- El Cortijuelo
- APl-03-CPll- La Cerca del Pino ll

Ambos sectores estaban clasificados anteriormente y se conservan con las determinaciones ya aprobadas, introduciendo algunas determinaciones de poca importancia sobre todo para resolver problemas funcionales y formales.

La zona Tabladilla-La Estacada del Barbero actualmente está contigua con suelos urbanos consolidados teniendo una superficie de 240.227,21 m2. Por otra parte resulta que en el POTAUS esta zona aparece dentro del sistema de protección territorial como un espacio Agrario de Interés, siendo una superficie que no tiene tamaño crítico para obtener rendimiento agrario y tampoco su situación de bolsa aislada dentro de una ciudad completamente construida permitiría las actividades propias de una explotación agraria, por lo tanto en base al artículo 77.2 del POTAUS se ha ajustado el presente PGOU ya que la vocación natural de este suelo es ser clasificado como urbanizable no sectorizado siendo un condicionante fundamental para su desarrollo la solución del sistema de comunicación del mismo; serán usos incompatibles el Residencial en la zona afectada por la aplicación del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria así como el Uso Industrial en las categorías de Industria incomoda con la vivienda, molesta, insalubre y peligrosa.

En tanto no se apruebe el correspondiente plan de sectorización en este suelo solo se permitirán las edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación de los recursos primarios así como la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos conforme al artículo 42 de la ley 7/2002.

3.5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODULACION E INTEGRACIÓN EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL:

El municipio de Gines tiene su término prácticamente colmatado por la edificación quedando actualmente solo algunas pequeñas zonas de suelo no urbanizable; por lo tanto la ordenación del territorio prácticamente no tiene incidencia en el municipio con dos únicas excepciones:

- Plan Parcial Marchalomar
- SUNS Tabladilla- La Estacada Del Barbero.

En lo que respecta al suelo del municipio ocupado por el PP Marchalomar, resulta que se encuentra integrado en el Área de Oportunidad: E-12 Parque Empresarial El Pétalo, del POTAUS. El presente documento desarrolla para dichos terrenos los "Criterios de actuación" establecidos en la correspondiente ficha del referido POTAUS.

La otra zona, o sea la ocupada por el SUNS Tabladilla- La Estacada del Barbero, resulta que este suelo figura en el POTAUS como un Espacio Agrario de Interés, ahora bien actualmente este suelo esta contiguo al suelo urbano consolidado y ha quedado rodeado por la edificación en todo el término municipal de Gines, así mismo tiene un tamaño tal que no sería operativo n rentable un rendimiento agrario, por lo que en base al artículo 77.2 del POTAUS el PGOU de Gines ha establecido un nuevo desarrollo en este espacio agrario por su contigüidad con los suelos urbanos así clasificados actualmente.

Por lo tanto lo dicho anteriormente, es lo contenido en el PGOU que lo caracteriza jerárquicamente respecto a la ordenación del Territorio quedando de esta forma modulado su contenido según lo preceptuado en el artículo 19.1.a) 1º de la LOUA.

Por otra parte resulta que como se ha dicho antes el Termino Municipal de Gines tiene prácticamente construido todo su término municipal de tal forma que la estructura general prevista en el Planeamiento vigente de Adaptación a la LOUA está totalmente ejecutada. Así mismo el desarrollo de las determinaciones no estructurales del planeamiento vigente, están todas ejecutadas excepto los siguientes planeamientos de desarrollo que se encontraban en diferentes fases de ejecución:

API 01: EL CORTIJUELO
API 02: LA ALCOYANA
API 03: CERCA DEL PINO II
API 04: CALLE MACARENA
API 05: EG EL GRANADILLO

Como ya se ha dicho antes, estos suelos están desarrollándose, por lo que se ha decidido incluirlos en el PGOU como Áreas de Planeamiento Incorporado. Hay que hacer constar que en la actualidad El Cortijuelo, La Cerca del Pino II y El Granadillo tienen su urbanización prácticamente terminada e incluso algunas parcelas edificadas.

En lo referente al artículo 9.A.a. de la LOUA, las soluciones del PGOU se han adoptado como ya se ha dicho antes, teniendo en cuenta su adecuada integración en la ordenación dispuesta por el POTAUS.

En lo que respecta a su integración en la ordenación dispuesta en el POTA y concretamente al cumplimiento de la norma 45.4.a. los crecimientos de suelo urbanizable ordenado y sectorizado y de población han quedado como sigue:

Suelo Urbano existente	2.306.403,00. m2
Suelo Urbanizable ordenado y sectorizado proyectado	180.718,00. m2
Población existente	13.784. Habitantes
Población proyectada a 8 años	15.692. Habitantes

El dato del número de habitantes (población existente) se ha obtenido del padrón municipal en la fecha de redacción del documento, esto es, mayo de 2.013. Adecuándose a lo establecido en la Instrucción 1/2013 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio sobre los criterios que deben adoptarse para la medición del crecimiento urbanístico propuesto por el Planeamiento General, conforme a la Norma 45.4.a) del POTA.

Como puede comprobarse, el suelo urbanizable proyectado tiene una superficie de 180.718 m2, lo cual supone un incremento del 7,84 % respecto al suelo urbano existente, muy inferior al 40 % máximo admisible. En lo que respecta a la población, el incremento previsto para los próximos 8 años es de 1.908 habitantes, lo cual supone un incremento del 13,84 %, muy inferior al 30 % máximo admisible.

3.6. CUADRO RESUMEN DE CLASES Y CATEGORIAS DE SUELOS:

En el cuadro siguiente se expresan las clases y categorías de suelos establecidas en el PGOU de Gines:

CLASES Y CATEGORIAS DE SUELOS	SUPERFICIE ACTUACION M2	SUPERFICIE CATEGORIA M2	SUPERFICIE CLASIFICACION M2
SISTEMAS GENERALES			52.142,00
CEMENTERIO	6.904,00	6.904,00	
VIARIO. ENLACE A-49	45.238,00	45.238,00	
SUELO URBANIZABLE			420.945,21
SUELO URBANIZABLE ORDENADO		138.188,00	
API-01-E.C. EL CORTIJUELO	71.298,00		
API-03-CPII LA CERCA DEL PINO II	66.890,00		
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		42.530,00	
SUS-NO PPBN- PP BIEDMA NORTE AR 3	13.120,00		
SUS-SO PPM- PP MARCLALOMAR AR 4	29.410,00		
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		240.227,21	
SUNS- TABLADILLA- LA ESTACADA DEL BARBERO	240.227,21		
SUELO URBANO			2.436.964,25
SUELO URBANO CONSOLIDADO		2.352.944,10	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		84.020,15	
SUNC UE 1 CAMINO DE BELMA AR 1	7.859,00		
SUNC PERIG- PRI GINENCINA AR 2	11.300,00		
API-02- LA ALCOYANA	44.362,79		
API-04- CM- CALLE MACARENA	1.240,00		
API-05-EG EL GRANADILLO	19.258,36		
TOTALES		2.910.051,46	2.910.051,46

3.7. EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y SU APROVECHAMIENTO MEDIO:

Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico se han utilizado los siguientes conceptos:

- Precio máximo legal de venta para vivienda de protección oficial de régimen general.
- Precio medio de los usos previstos en el PGOU. Habida cuenta del grado de

homogeneización de cada una de las áreas de reparto, se ha estimado que otros conceptos de homogeneización no serían apenas significativos, por lo que únicamente se ha utilizado como coeficiente de homogeneización el uso adjudicado en el PGOU.

El precio máximo legal de venta para vivienda de protección oficial de régimen general para Gines, que pertenece al Ámbito Territorial 1º, es de 1.212,80 €/m2 útil, habiéndose estimado un porcentaje entre m2 construido y m2 útil de 1,20 con lo que el precio del m2 construido quedaría en 1.010,67 €/m2 construido.

Por otra parte los precios medios de venta de los usos previstos en el PGOU, según los precios de mercado en zonas análogas a las previstas, ha resultado como sigue:

USO	PRECIO VENTA
Vivienda Unifamiliar Libre	1.347,57 €/m2 const.
Vivienda Plurifamiliar Libre	1.122,97 €/m2 const.
Terciario e Industrial	954,53 €/m2 const.

Para el cálculo de los coeficientes de homogeneización en función de los usos se le ha adjudicado el coeficiente 1 al uso residencial plurifamiliar libre, con lo que resultan los siguientes valores:

Usos	Coeficiente de homogeneización
Vivienda Unifamiliar Libre	1,20
Vivienda Plurifamiliar Libre	1,00
Vivienda VPO	0,90
Terciario e Industrial	0,85

En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, así como en el suelo urbano no consolidado, se han delimitado las siguientes áreas de reparto, coincidentes con la delimitación de las unidades de ejecución que se indican y para las que se han obtenido los aprovechamientos medios correspondientes, de acuerdo con los datos expresados en las “fichas urbanísticas” de cada unidad y área, incluidas en la normativa urbanística del presente PGOU.

ÁREA DE REPARTO	DENOMINACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN INCLUIDA EN EL A.R.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	APROV. MEDIO (UA/m2)
AR 1	SUNC-O.UE1 "CAMINO DE BELMA"	URBANO NO CONSOLIDADO	0,58
AR 2	SUNC.PERIG "GINENCINA"	URBANO NO CONSOLIDADO	0,74
AR 3	SUS-NO.PPBN "BIEDMA NORTE"	URBANIZABLE SECTORIZADO	0,66
AR 4	SUS-SO.PPM "MARCHALOMAR"	URBANIZABLE SECTORIZADO	0,53
AR 5	API-O1-EC "EL CORTIJUELO"	URBANIZABLE ORDENADO	0,95
AR 6	API-02-LA "LA ALCOYANA"	URBANO NO CONSOLIDADO	0,82
AR 7	API-03-CPII "LA CERCA DEL PINO II"	URBANIZABLE ORDENADO	0,82
AR 8	API-04-CM "MACARENA"	URBANO NO CONSOLIDADO	1,15
AR 9	API-05-EG "EL GRANADILLO"	URBANO NO CONSOLIDADO	1,09

Respecto a las diferencias de aprovechamiento entre las distintas áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, conforme a lo dispuesto en el artículo 60.c) de la LOUA, a continuación se relacionan los aprovechamientos de dichas áreas de suelo urbanizable:

ÁREA DE REPARTO DESUELO URBANIZABLE SECTORIZADO U ORDENADO		USO GLOBAL DEL ÁREA DE REPARTO	APROV. MEDIO (UA/m2)
AR 3	SUS-NO.PPBN "BIEDMA NORTE"	RESIDENCIAL	0,66
AR 4	SUS-SO.PPM "MARCHALOMAR"	TERCIARIO	0,53
AR 5	API-O1-EC "EL CORTIJUELO"	RESIDENCIAL	0,95
AR 7	API-03-CPII "LA CERCA DEL PINO II"	TERCIARIO	0,82

Como se indica en el cuadro anterior, las áreas de reparto AR5 y AR7 se corresponden con áreas de planeamiento incorporado, por lo que los aprovechamientos de las mismas vienen dados por el planeamiento vigente, el cual queda incorporado en los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados definitivamente. El nuevo PGOU sólo crea dos nuevas áreas de reparto en suelo urbanizable (AR3 y AR4), ambas con la categoría de suelo urbanizable sectorizado, en las que, en todo caso, la nueva ordenación asigna un aprovechamiento medio inferior al de las áreas de planeamiento incorporado, justificándose de esta manera la diferencia de aprovechamiento entre unas y otras.

Por otra parte y ciñéndonos a las dos únicas nuevas áreas de reparto creadas en el suelo urbanizable por la nueva ordenación, resulta que se trata de ámbitos con usos globales diferentes, Biedma Norte tiene un uso global residencial y Marchalomar que tiene un uso global terciario, además esta última se encuentra formando parte del Área de Oportunidad E-12 "El Pétalo" del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla. Así mismo, otra característica importante que también las diferencia es su localización, Biedma Norte tiene una situación casi central y está totalmente rodeada por suelo urbano consolidado, mientras que Marchalomar está situado en el borde sur del término municipal, siendo su referencia urbanística más próxima un suelo urbanizable ordenado. A su vez, ambas áreas requieren tipologías diferentes, lo que conlleva materializar distintas edificabilidades en cada una de ellas, lo que aconseja un tratamiento diferenciado entre las mismas. Todo lo cual justifica en las áreas de reparto AR3 y AR4 la salvedad recogida en el artículo 60.c) de la LOUA para diferencias de aprovechamiento superiores al 10 % entre las áreas de reparto del suelo urbanizable.

Por otra parte resulta que el reducido crecimiento del PGOU en suelo urbanizable sectorizado hace aconsejable los aprovechamientos medios, fijados de acuerdo con los propietarios, a fin de facilitar el desarrollo del PGOU.

Por lo tanto, en base a todo lo anterior se ha decidido un tratamiento diferenciado de los aprovechamientos medios de las dos únicas áreas de suelo urbanizable sectorizado establecidas en el PGOU.

3.8. DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS:

3.8.1 CRECIMIENTOS DE SUELOS:

A continuación se relacionan la superficie de las distintas categorías de suelo que figuran en el Planeamiento General vigente y los que resultan en el PGOU:

	P. GENERAL VIGENTE	PGOU PROYECTADO
• Suelo urbano		
▪ Consolidado:	2.306.403,00 m2	2.352.944,10 m2
▪ No consolidado	28.840,00 m2	84.020,15 m2
• Suelo urbanizable		
▪ Ordenado	176.069,00 m2	138.188,00 m2
▪ Sectorizado	0,00 m2	42.530,00 m2
▪ No sectorizado	0,00 m2	240.227,21 m2
• Suelo No urbanizable	398.739,46 m2	0,00 m2
• Sistema General	0,00 m2	52.142,00 m2
TOTALES	2.910.051,46 m2	2.910.051,46 m2

3.8.2 CRECIMIENTOS DEL NÚMERO DE VIVIENDAS:

A continuación se relacionan las viviendas que figuran en el Planeamiento General vigente y las que resultan en el PGOU:

- Planeamiento General vigente: nº de viviendas. 4.935 viviendas.
- PGOU proyectado: nº de viviendas. 5.730 viviendas.
- Incremento del nº de viviendas. 795 viviendas.

Hay que hacer constar que el parque residencial propuesto en el PGOU es de 5.730 viviendas, con un incremento sobre el previsto en el Planeamiento General vigente de 795 viviendas, de las cuales, 570 viviendas corresponden a las APIS, las cuales, aunque ya estaban previstas en el Planeamiento General vigente, se ha preferido computar como incrementadas en el presente PGOU, ya que están en suelos pendientes de desarrollo.

Respecto del suelo urbano no consolidado, el presente PGOU genera el siguiente incremento del parque residencial sobre el previsto por el planeamiento general vigente en los suelos urbanos que aún no se han desarrollado, a los efectos del cómputo del crecimiento poblacional:

DENOMINACIÓN	Nº DE VIVIENDAS
AR 1 SUNC-O.UE1: UE1 CAMINO DE BELMA	029
AR 2 SUNC.PERIG: PLAN DE REFORMA INTERIOR GINENCINA	093
API 02: LA ALCOYANA	164
API 04: CALLE MACARENA	012
TOTAL	298

Hay que hacer constar que el suelo urbano no consolidado correspondientes a estas 298 viviendas

se ha tenido en cuenta a los efectos del cómputo del crecimiento poblacional.

3.8.3 DESGLOSE DEL CRECIMIENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS POR ACTUACIONES EN SUELO URBANO Y EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO:

A continuación se relacionan todos los suelos clasificados como urbanos y urbanizables así como el nº de viviendas previstos en cada una.

DENOMINACION	CLASIF.DE SUELO	Nº DE VIVIENDAS
AR 1 SUNC-O.UE1: UE1 CAMINO DE BELMA	SUNC	029
AR 2 SUNC.PERIG: PLAN DE REFORMA INTERIOR GINENCINA	SUNC	093
AR 3 SUS-NO.PPBN: PLAN PARCIAL BIEDMA NORTE	SUS	091
AR 4 SUS-SO.PPM: PLAN PARCIAL MARCHALOMAR	SUS (TERCIARIO)	000
API 01: EL CORTIJUELO	SUO	406
API 02: LA ALCOYANA	SUNC	164
API 03: CERCA DEL PINO II	SUO (TERCIARIO)	000
API 04: CALLE MACARENA	SUNC	012
API 05: EG EL GRANADILLO	SUNC (70 VV CONSTRUIDAS)	000
	TOTAL	795

3.8.4 LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

En este apartado se especifican las Áreas de Planeamiento Incorporado del presente PGOU, recogiéndose la procedencia de las mismas, indicándose la fecha de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo correspondientes a cada una de ellas, así como, en su caso, las modificaciones introducidas por el PGOU y su justificación.

Las Áreas de Planeamiento Incorporado son cinco, éstas son:

API-01-EC "El Cortijuelo"
API-02-LA "La Alcoyana"
API-03-CPII "La Cerca del Pino II"
API-04-CM "Calle Macarena"
API-05-EG "El Granadillo"

o ***API-01-EC "EL CORTIJUELO":***

Se trata de un sector de suelo urbanizable ordenado, que cuenta con el plan de desarrollo (plan parcial de ordenación) aprobado definitivamente, con fecha 8 de noviembre de 2006, siendo este instrumento de planeamiento el que se incorpora para la ordenación del área (Plan Parcial "El Cortijuelo").

Constituye a su vez un área de reparto de uso global residencial. Los demás parámetros de su ordenación estructural se recogen en la ficha urbanística correspondiente, dentro de las Normas

Urbanísticas del PGOU.

Cuenta con las obras de urbanización iniciadas, sin terminar, estando actualmente paradas.

Si bien el presente PGOU incorpora los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente, se entiende necesaria una reordenación de volúmenes y alineaciones, así como la localización de las áreas libres de la unidad de ejecución, sin afectar a las obras de urbanización y edificación iniciadas. Con estas modificaciones, el PGOU tiene por finalidad mejorar la funcionalidad de las dotaciones, a la vez que favorecer la viabilidad del desarrollo urbanístico del sector, programándose que éste se desarrolle en un 70 % durante el primer cuatrienio y el resto en el segundo cuatrienio.

Dado que las modificaciones previstas sólo afectan a la ordenación de volúmenes y localización de los suelos dotacionales, así como a la fijación de algunas alineaciones, aunque éstas se recogen en el propio PGOU, para una mejor concreción de las mismas a escala suficiente, se establece la necesidad de tramitar un Estudio de Detalle, manteniéndose en todo caso, los demás parámetros de la ordenación pormenorizada del plan parcial incorporado.

o ***API-02-LA "LA ALCOYANA"***

Supone un área de reforma interior de suelo urbano no consolidado, de uso residencial. Sobre dichos suelos existe aprobado definitivamente con fecha 30 de enero de 2007 un Estudio de Detalle que recoge las determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente, el cual se incorpora para la ordenación del área ("Estudio de Detalle en la Calle Colón nº 40 y 42").

El presente PGOU establece, no obstante, la reordenación de los volúmenes, así como la localización y funcionalidad de las dotaciones, distribuyéndolas adecuadamente. Dicha ordenación se realiza con la finalidad de integrar en el entorno la edificación del área, manteniéndose la densidad y edificabilidad del planeamiento vigente, desarrollada en el instrumento de planeamiento incorporado.

Dado que las modificaciones previstas afectan a la ordenación de volúmenes y localización de los suelos dotacionales, así como a la fijación de alineaciones, aunque éstas se recogen en el propio PGOU, para una mejor concreción de las mismas a escala suficiente, se establece la necesidad de tramitar un Estudio de Detalle.

o ***API-03-CPII "LA CERCA DEL PINO II"***

Esta área se corresponde con una unidad de ejecución de suelo urbanizable ordenado de uso terciario, sobre el que se ha desarrollado un plan parcial de ordenación, aprobado definitivamente el 30 de enero de 2007. Posteriormente al mismo, debido a una expropiación de terrenos que afectaban a la unidad por parte del Ministerio de Fomento, para la reordenación del nudo del enlace Gines – Bormujos de la A-49, se tramitó un Estudio de Detalle en el que se modificaron las alineaciones y volúmenes afectados por la referida expropiación. Este Estudio de

Detalle se aprobó definitivamente el 22 de febrero de 2011. Por lo que en esta área se incorporan dos instrumentos de planeamiento que definen su ordenación pormenorizada, como son el Plan Parcial "La Cerca del Pino II" y el Estudio de Detalle "La Cerca del Pino II".

Estos terrenos se encuentran actualmente con la urbanización ejecutada e incluso parcialmente edificados, si bien queda pendiente la subsanación de algunas circunstancias de las obras de urbanización.

Por lo que el presente PGOU incorpora de esta manera las determinaciones de los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente sobre los terrenos correspondientes al área.

o ***API-04-CM "CALLE MACARENA"***

Se trata de un área de reforma interior, de suelo urbano no consolidado, delimitada por el planeamiento vigente. Sobre la misma se tramitó una modificación aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión de 23 de febrero de 2011. El presente PGOU incorpora los parámetros urbanísticos de dicha modificación.

Dado que el plan de desarrollo del área no se encuentra tramitado, y con el objeto de mejorar la ordenación y ubicación de las dotaciones públicas de la misma, se vincula la ubicación de las áreas libres de la unidad de ejecución en el emplazamiento definido por la nueva ordenación del PGOU. Esta ubicación de los espacios libres tiene por finalidad dotar de continuidad espacial y acceso peatonal a la calle colindante al área.

Se trata de un suelo de pequeña dimensión, sólo 1240 metros cuadrados de superficie, de uso residencial destinado el 100 % a viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, determinación ésta del planeamiento vigente que se incorpora junto a los demás parámetros urbanísticos en el presente documento.

o ***API-05-EG "EL GRANADILLO"***

Esta área se corresponde con la unidad de ejecución número 5 "El Granadillo", en suelo urbano no consolidado, del Planeamiento General vigente, donde se ha tramitado un Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 29 de junio de 2005. Siendo dicho instrumento de planeamiento el que se incorpora en el presente PGOU (Estudio de Detalle "El Granadillo").

Se trata de un suelo residencial, que cuenta con la urbanización prácticamente terminada, si bien ésta no se encuentra recepcionada, al estar pendiente de solventar determinados defectos de las obras; por otra parte, cuenta con gran parte de la edificación construida, aunque sin terminar, careciendo en todo caso de licencia de ocupación.

Por lo que el presente PGOU incorpora las determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente.

3.9. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN EN EL SUELO DE SISTEMA GENERAL

En el término municipal de Gines se han definido los siguientes Sistemas Generales:

- El cementerio municipal, de carácter singular.
- El viario de enlace de la A49, al sur del término municipal, de carácter supramunicipal.

3.10. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO HISTÓRICO:

El nuevo Plan General mantiene y amplia el actual Catálogo de Bienes Protegidos de la villa de Gines.

La realización de dicho catálogo es basa en el estudio del carácter del casco urbano de Gines, en particular de sus elementos representativos y singulares de este Patrimonio.

El nuevo Catálogo de las edificaciones y elementos de carácter histórico; artístico y ambiental de la villa de Gines se estructura en tres grados de protección:

En el grado de protección primero, se recogen los edificios y elementos incluidos en el actual Catálogo bajo el grado I (conservación de edificios), que representa a aquellas construcciones por cuyas características histórico-artísticas se consideran que deben mantener su estado original y, en consecuencia, cualquier actuación debe prolongar su vida sin alterar sus características principales.

Se incluyen igualmente aquellas construcciones que, mediante modificaciones puntuales a la vigente Revisión de los Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gines, se incluyeron bajo este grado de protección.

El grado de protección segundo recoge por su parte, aquellas edificaciones que han contribuido a determinar la morfología urbana y paisajística de Gines y que en el Catálogo vigente se englobaban en el grado de protección II (protección ambiental).

El presente catálogo define un tercer grado: protección parcial de conjunto, en el que se incluyen aquellas zonas de carácter residencial cuyo valor arquitectónico, monumental o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente, pero que por su valor tipológico-ambiental deben ser objeto de protección. Dichas zonas afectan fundamentalmente al área de casco antiguo y área de ciudad jardín de los márgenes de la Avenida de Europa.

La regulación se expresa en las ordenanzas de catalogación incluidas en la normativa urbanística del Plan.

ANEXO I: ESTUDIO COMPLEMENTARIO DE SUELO Y VIVIENDA

INTRODUCCIÓN:

El sistema de asentamientos de la comarca sevillana del Aljarafe en la que se encuentra Gines se caracterizada por una gran concentración de poblaciones en un territorio relativamente pequeño, lo que ocasiona la existencia de términos municipales pequeños, constituyendo una singularidad de este ámbito, propio del peculiar proceso de formación del Bajo Guadalquivir.
En el caso que nos ocupa, Gines posee una extensión de tan sólo 2,91 km2, de la cual, el 80,2 % se encuentra ocupada por el Suelo Urbano (2.335.243,00. m2), quedando en la actualidad 0,39 km2 clasificados como suelo no urbanizable.

Esta estructura de asentamientos a la que pertenece el municipio de Gines se enlaza con el sistema de ciudades configurado por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el cual pretende el diseño de tres tipos fundamentales de asentamientos poblacionales, adaptándose éstos a las necesidades y características de la zona:

- Se fomenta la consolidación de los centros regionales como un primer nivel, promoviendo las relaciones de estos en el ámbito autonómico y con el exterior. Nos encontraríamos ante grandes ciudades prestadoras de todo tipo de servicios que tienen una importante actividad comercial internacional, son grandes centros productivos, económicos y sociales.
- Por otro lado, adquieren gran importancia las ciudades medias como escalón intermedio entre los grandes centros regionales y con lo que sería el último escalón que son los asentamientos rurales. Estas ciudades medias se conforman y se interrelacionan con otras de igual dimensión conformándose un entramado de ciudades que engloban niveles altos de población y que son capaces de satisfacer sus necesidades aportando cada una de ellas parte de la satisfacción de la demanda por parte de la población, no desde una asunción propia y excluyente.
- Por último, se potencia la organización interna de los pequeños municipios que gracias a las vías de comunicación y las telecomunicaciones no son poblaciones aisladas, evitándose así el abandono de los pequeños entes poblacionales.

Gines como municipio situado en la primera corona dentro de la aglomeración urbana de Sevilla, se ha visto afectado-favorecido por el desarrollo de Sevilla, viendo cómo su término municipal iba incrementándose en la medida que la capital de provincia adquiría cada vez mayor importancia

y asumiendo una mayor carga de funciones y actividades.

En épocas anteriores el mercado inmobiliario de uso residencial experimentó una expansión desconocida. En estos momentos, las políticas urbanísticas y de ordenación del territorio tienen más presentes que aquellas poblaciones que un principio fueron concebidas como "ciudades dormitorio", en la actualidad pueden ofrecer un modelo de ciudad íntegra, donde no sólo el uso residencial sea la actividad en ellas ofrecidas, sino la potenciación de la industria, el ocio, el recreo, las funciones administrativas, y los centros de trabajo como otros usos terciarios puedan ser efectivos en el municipio.

ANTECEDENTES Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO:

El auténtico desarrollo y crecimiento de la población en Gines ha tenido lugar ya en el siglo XX, coincidiendo la población hasta ese momento con el núcleo central de lo que hoy es su casco histórico del municipio.
En el primer tercio del siglo empieza a surgir la apetencia de familias asentadas en la capital de disponer de viviendas unifamiliares aisladas de recreo en la zona. Supondrá un levantamiento de viviendas aisladas en parcelas de gran superficie que se ubican con acceso directo desde la carretera nacional Sevilla- Huelva, en el espacio comprendido entre el límite con el término de Castilleja de la Cuesta y la vía de penetración al casco desde la Carretera, denominada Avda. de la Constitución.

En las referencias que datan del año 1.950, consolidados por la edificación antes citada, los márgenes de la carretera en el acceso a la población aparece igualmente la primera urbanización que podemos definir como tal, la denominada de Buenavista. A partir de ahí, distintas urbanizaciones se ubicarán periféricas al casco aunque separadas del mismo, respondiendo a un desarrollo distinto. De forma que en la década de los 50 aparecen las siguientes: Poblado de Rozas y el área ubicada frente a ésta al otro lado de la carretera nacional en el acceso desde Castilleja de la Cuesta, denominada el Vicario.

En la década de los 60, encontramos que el suelo se ocupa desde el casco urbano central hacia la Carretera de Valencina de la Concepción (actual A-8062) por la actuación unitaria de viviendas adosadas de la barriada de Santa Rosa y lo que el planeamiento general vigente denomina "área de crecimiento en bordes de edificación preexistente", suponiendo los primeros nexos de unión del casco antiguo con las carreteras perimetrales que lo envuelven. Tal fenómeno provoca el salto de la trama urbana a los terrenos ubicados tras el otro margen de la carretera A-8062, de Bormujos a Valencina de la Concepción, empezando a definirse el área que se ha

denominado “de extensión”, en la zona conocida como Los Linares. Por otra parte, también en ese momento se levanta la calle que delimita al este de la urbanización Poblado de Rozas con el término de Castilleja de la Cuesta y que suponía una continuidad urbana de ambos términos municipales.

Entre los años 1.970 y 1.980 aparecen las siguientes urbanizaciones: Zajaríes, La Pilarica, San Ginés, Los Linares Altos, Haza de la Era, El Prado y Parque de Gines. Igualmente los bloques de viviendas situadas entre el casco y la Carretera Nacional, comprendidos entre las calles José Luis Caro y Haza del Liendo. Se completa también el área denominada de extensión, al otro lado de la carretera de Valencina de la Concepción, con la urbanización de los terrenos definidos por las calles Isidoro Castaño, Zurbarán y Goya; así como la zona conocida como La Alameda. Aparece en esta década la zona industrial ubicada junto al término de Valencina de la Concepción y se levanta el Centro Asistencial de Montetabor. A su vez se construyen los siguientes equipamientos: Parque Municipal y Polideportivo Municipal. Igualmente fuera del núcleo urbano, se levantan los terrenos deportivos del grupo de Empresa Renault.

En la década de los 80 se crea el centro docente Ntra Sra. de Belén, ubicado junto al Polideportivo Municipal. Como nueva urbanización surge la denominada de Lanjarón. Continúa la extensión al otro lado de la Carretera de Valencina de la Concepción, con los terrenos situados junto al Camino de Villanueva. Así mismo, colindantes con el casco, a través de la Avda. de San José, aparecen una serie de actuaciones residenciales de viviendas aisladas. El desasrrollo urbano de esta época se realiza en las actuaciones: primera fase de El Majuelo, La Pilarica 2 y El Lorón.

Con esta situación se llega al instante del año 1.985 en que se inician las labores de redacción de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Gines, que establecen la ordenación integral del territorio, superando la situación anómala propiciada por el Plan General de ordenación conjunta de los términos de Castileja de la Cuesta y Gines de 1.975, que crea una situación de confusión entre estos dos municipios colindantes, no sólo a nivel de términos, sino de suelos urbanos.

Las Normas Subsidiarias se redactan en un instante en que ante todo eran precisas dos actuaciones a través del planeamiento:

- Control de los fenómenos de urbanización ya iniciados u ordenación de las expectativas de desarrollo real de la expansión urbana.
- Obtención de suelos de dotaciones para equipamientos que satisficieran no sólo a las nuevas necesidades, sino que resolvieran el importante déficit existente de la población.

El desarrollo urbanístico habido con estas primeras Normas Subsidiarias puede concluir en que el Planeamiento ha dado una respuesta adecuada a dichos objetivos; pues por un lado, el municipio posee suelos que ha podido satisfacer las necesidades detectadas y reflejadas por el propio Planeamiento y sus instrumentos de desarrollo: Estudios de Detalle en suelo urbano y Planes Parciales en lo que eran suelos aptos para la urbanización, con las modificaciones puntuales que se redactaron para reajustar aspectos concretos, se han mostrado como medios que han posibilitado una ordenación real adecuada las previsiones y permitido un control municipal de las nuevas actuaciones que, en aquellos momentos del año 1.985 y antes de concretarse, creaban problemas de difícil resolución a nivel de su integración con las áreas urbanas consolidadas colindantes y de infraestructura de servicios.

Llegado este momento, se plantea la Revisión de las Normas Subsidiarias, donde se tratan otros objetivos de ordenación. Aunque considerándose que sin crear expectativas que no sean de actuación real y que beneficien al municipio, ésta tiene una vocación en la totalidad de su suelo como urbano. Se expone que los suelos no urbanizables entonces clasificados, destinados al cultivo del olivar, normalmente por sus dimensiones no tienen carácter de explotación agraria, ni sus superficies son representativas de un cultivo que en la evolución habida en los últimos años ya ha dejado de ser la fuente principal de la economía del Aljarafe y por tanto carece de sentido real cualquier protección sobre los terrenos con carácter residual destinado a olivar.

Destaca por tanto, los objetivos marcados en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gines encaminados a la clasificación de suelo urbanizable para, mediante la definición de las correspondientes figuras de Planes Parciales, su incorporación al suelo urbano. Más que el estudio minucioso del suelo urbano existente al que sólo califica de forma general en grandes áreas, denotándose la falta de un necesario estudio pormenorizado del mismo. Estos nuevos crecimientos se desarrollaron implantando una tipología de vivienda unifamiliar aislada y pareada.

En la actualidad se tiende a una estabilización demográfica en las ciudades andaluzas y a una menor migración de áreas rurales a las ciudades. Ello supone la creación de áreas urbanas integradas funcionalmente, en la que las actividades llevadas a cabo por los municipios exigen la necesaria colaboración con los municipios cercanos. Tanto en sistemas de infraestructuras, políticas de gestión del suelo, protección medioambiental de la zona como en las prestaciones de todo tipo de servicios se precisa un estudio conjunto por todos las localidades próximas, siendo este modo el único para gestionar una adecuada política territorial, para que no haya

deficiencias y tampoco se sufra la saturación de determinados sectores.

LA SITUACIÓN ACTUAL:

En el cuadro siguiente se expresan las clases y categorías de suelos establecidas en el PGOU de Gines:

CLASES Y CATEGORIAS DE SUELOS		SUPERFICIE ACTUACION M2		SUPERFICIE CATEGORIA M2	SUPERFICIE CLASIFICACION M2
SISTEMAS GENERALES					52.142,00
	CEMENTERIO		6.904,00	6.904,00	
	VIARIO. ENLACE A-49		45.238,00	45.238,00	
SUELO URBANIZABLE					420.945,21
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO			138.188,00	
RESIDENCIAL		API-01-E.C. EL CORTIJUELO	71.298,00		
TERCIARIO		API-03-CPII LA CERCA DEL PINO II	66.890,00		
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			42.530,00	
RESIDENCIAL		SUS-NO PPBN- PP BIEDMA NORTE AR 3	13.120,00		
TERCIARIO		SUS-SO PPM- PP MARCLALOMAR AR 4	29.410,00		
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO			240.227,21	
		SUNS- TABLADILLA- LA ESTACADA DEL BARBERO	240.227,21		
SUELO URBANO					2.436.964,25
	SUELO URBANO CONSOLIDADO			2.352.944,10	
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			84.020,15	
RESIDENCIAL		SUNC UE 1 CAMINO DE BELMA AR 1	7.859,00		
RESIDENCIAL		SUNC PERIG- PRI GINENCINA AR 2	11.300,00		
RESIDENCIAL		API-02- LA ALCOYANA	44.362,79		
RESIDENCIAL		API-04- CM- CALLE MACARENA	1.240,00		
RESIDENCIAL		API-05-EG EL GRANADILLO	19.258,36		
		TOTALES		2.910.051,46	2.910.051,46

A continuación se relacionan todos los suelos clasificados como urbanos y urbanizables, así como el nº de viviendas previstas/construidas en cada uno de los desarrollos:

DENOMINACION	CLASIF.DE SUELO	Nº DE VIVIENDAS
AR 1 SUNC-O.UE1: UE1 CAMINO DE BELMA	SUNC	029 VIV.
AR 2 SUNC.PERIG: PLAN DE REFORMA INTERIOR GINENCINA	SUNC	093 VIV.
AR 3 SUS-NO.PPBN: PLAN PARCIAL BIEDMA NORTE	SUS	091 VIV.
AR 4 SUS-SO.PPM: PLAN PARCIAL MARCHALOMAR	SUS (TERCIARIO)	000 VIV.
API 01: EL CORTIJUELO	SUO	406 VIV.
API 02: LA ALCOYANA	SUNC	164 VIV.
API 03: CERCA DEL PINO II	SUO (TERCIARIO)	000 VIV.
API 04: CALLE MACARENA	SUNC	012 VIV.
API 05: EG EL GRANADILLO	SUNC	(70 VIV. CONSTRUIDAS)
TOTAL:	VIV. PROYECTADAS:	**795 VIV.**
	VIV. CONSTRUIDAS:	**70 VIV.**
TOTAL VIVIENDAS:		**865 VIV.**

Teniendo en cuenta un coeficiente de ocupación de 2,4 hab. /viv., las previsiones de viviendas en los próximos 8 años satisfarán a 2.076 habitantes.

Por otro lado, La cuantificación de las necesidades de vivienda durante el periodo de vigencia del nuevo Plan General se ha hecho en base al crecimiento demográfico de los últimos años, considerando, además, un coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda.

Según datos extraídos del Instituto Nacional de Estadística:

Como refleja el gráfico anterior, la evolución de la población de Gines en los últimos treinta años ha sufrido un incremento considerable, habiendo sido, en la última década, de 4000 habitantes. El elevado crecimiento experimentado en la zona se ha debido tanto a su situación geográfica como a la potenciación de ciertas actividades que hasta ahora no se habían fomentado en la adecuada medida. El crecimiento poblacional, la instalación de nuevas industrias y el crecimiento comercial han llevado consigo el cambio en la fisonomía de Sevilla y los municipios colindantes.

No obstante, hay que resaltar que el crecimiento de Gines en los últimos 15 años se ha generado fundamentalmente por la inmigración externa, por lo que este crecimiento tiene carácter meramente estimativo en función de factores generales imposibles de predecir.
Al ser la población censada, a día de hoy, de 13.784 habitantes, es de prever que en el plazo de diez años pase a ser de unos 15.860 habitantes. Considerando una ratio de 2,4 habitantes por vivienda, harán falta las 865 viviendas cuya construcción prevé el plan general, con lo que se paliaría la necesidad de la nueva población, si el ritmo actual de crecimiento demográfico se mantiene.

Sobre la demanda cualificada de viviendas, no parece haber una tendencia muy marcada. En cualquier caso, es conveniente un cambio en las tipologías edificatorias, por considerar agotado el modelo de ciudad extensiva, recomendando el de ciudad compacta, con edificaciones plurifamiliares en altura. Este modelo reduce los desplazamientos y facilita el mantenimiento de los viales y áreas libres, creando asentamientos más sostenibles.

La demanda de vivienda en la segunda mitad de los años 90 se orientó hacia la vivienda adosada con predominio de la vivienda de protección oficial (VPO). El gran desarrollo económico y de servicios y equipamientos de finales de los 90 y principio del siglo provocó una cualificación de mayor nivel de la oferta y la demanda de viviendas, con un aumento importante del precio, orientándose la tipología residencial hacia las viviendas unifamiliares pareadas y, en áreas concretas, hacia las aisladas.

Por último, la crisis económica e inmobiliaria provoca cada vez más reducción del tamaño de la vivienda, que ha pasado de una media de 150 m2 construidos hace 5 años, a 100 m2 construidos en el momento actual. Sin embargo, no se puede decir que haya deteriorado la calidad de la de manda, sino que la crisis ha disminuido el tamaño para que el producto final tenga un valor más asequible. A esto, también hay que unirle el descenso de la media del número de habitantes por vivienda o el aumento de familias monoparentales, etc…

Hasta la fecha, ha imperado en Gines la vivienda de promoción privada.

Las viviendas son, en su mayoría, de carácter permanente, existiendo un pequeño mercado de alquiler.

El arquitecto municipal

Gines, mayo de 2013